



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 109/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BERENICE SPV S.R.L

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SA VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO ANTONIUCCI**

CF:NTNMRC72H11F135J

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA PRATELLO SANTA MARIA 21

telefono: 0722810096

email: studio.antoniucci@gmail.com

PEC: marco.antoniucci@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE VIA NAZARIO SAURO 42 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE E BAGNO OLTRE AD UN LOCALE AD USO CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA E AD UNA LEGNAIA AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA. L'IMMOBILE NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO FATTA ECCEZIONE DI UNA SISTEMAZIONE ALLA COPERTURA IN ATTIVITA' EDIZIA LIBERA. NON E' PRESENTE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T, ha un'altezza interna di CM. 272. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 363 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: VIA N. SAURO N. 55, piano: S1-S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 36.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 19/07/2017, con scadenza il 19/07/2025, registrato il 07/08/2017 a URBINO ai nn. 1965 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

## 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**, stipulata il 20/05/2016 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 2751/372 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 150.000,00.

Importo capitale: EURO 75.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/09/2019 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 5079/591 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 136.483,58.

Importo capitale: EURO 136.483,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 4366/445 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 40.000,00.

Importo capitale: EURO 30.889,31

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

pignoramento, stipulata il 25/11/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 3987/5307 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/08/1996 a firma di NOTAIO BARILE FILIPPOO ai nn. 41215 di repertorio

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

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. EDIFICATO ANTE 01.09.1967

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A1 CENTRO STORICO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA NAZARIO SAURO 42

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE VIA NAZARIO SAURO 42 per la quota di 1/1 di piena proprietà  
( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE E BAGNO OLTRE AD UN LOCALE AD USO CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA E AD UNA LEGNAIA AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA.



L'IMMOBILE NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO FATTA ECCEZIONE DI UNA SISTEMAZIONE ALLA COPERTURA IN ATTIVITA' EDIZIA LIBERA. NON E' PRESENTE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T, ha un'altezza interna di CM. 272. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 363 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: VIA N. SAURO N. 55, piano: S1-S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO E PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' PRODOTTO SUCCESSIVAMENTE COSI' COME RICHIESTO ED AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 06.08.2022

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 253,16 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'IMMOBILE IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DALLE INDAGINI DI MERCATO ESEGUITE (L'UNITA' IMMOBILIARE E' SITUATA NEL CENTRO SORICO IN UNA ZONA POCO SERVITA DA PARCHEGGI E NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE



RADICALE)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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: FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

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	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 4.000,00**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: **€ 36.000,00****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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 1, frazione GHILARDINO per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA CUCINA, SALA DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI, BAGNO ED AMPIO TERRAZZO CON INGRESSO INDIPENDENTE DALLO SCOPERTO COMUNE AL PIANO TERRA LADDOVE TROVIAMO UN'ALTRA CAMERA, UN DEPOSITO ATTREZZI, UNA CANTINA CON ANNESSA CENTRALE TERMICA ED UN LABORATORIO CON SERVIZIO IGIENICO. LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE ED UBICATE IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI FOSSOMBRONE (GHILARDINO) CON UN MERCATO IMMOBILIARE NON RILEVANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, interno 1, ha un'altezza interna di CM 275. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 196 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO N. 57, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 47 particella 196 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO N. 57, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 102.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
NELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA ABITA E RISIEDA LA MADRE DEL DEBITORE



## 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**, stipulata il 20/05/2016 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 2751/372 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 150.000,00.

Importo capitale: EURO 75.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2012 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 1261/183 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 280.000,00.

Importo capitale: EURO 140.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/09/2019 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 5078/591 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 136.483,58.

Importo capitale: EURO 136.4836,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 4366/445 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 40.000,00.

Importo capitale: EURO 30.899,31

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

pignoramento, stipulata il 25/11/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 6987/5307 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 30/11/2009), con atto stipulato il 30/11/2009 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 41215/14970 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI PIERUCCI GIOACCHINO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE DI PIERUCCI MARIO (dal 29/11/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 30/11/2009), con atto stipulato il 30/11/2009 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 41215/14970 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **1006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO RURALE, rilasciata il 22/02/1968 con il n. 1006 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **278/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, rilasciata il 12/11/1982 con il n. 278/82 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **82/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE AL PIANO TERRA, rilasciata il 11/05/1993 con il n. 82/93 di protocollo

D.I.A. N. **990144**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 24/05/1999 con il n. PROT. 9713 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 DI COMPLETAMENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER PICCOLE MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE PER PICCOLE MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 1, FRAZIONE GHILARDINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 1, frazione GHILARDINO per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA CUCINA, SALA DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI, BAGNO ED AMPIO TERRAZZO CON INGRESSO INDIPENDENTE DALLO SCOPERTO COMUNE AL PIANO TERRA LADDOVE TROVIAMO UN'ALTRA CAMERA, UN DEPOSITO ATTREZZI, UNA CANTINA CON ANNESSA CENTRALE TERMICA ED UN LABORATORIO CON SERVIZIO IGIENICO. LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE ED UBICATE IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI FOSSOMBRONE (GHILARDINO) CON UN MERCATO IMMOBILIARE NON RILEVANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, interno 1, ha un'altezza interna di CM 275. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 196 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO N. 57, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 47 particella 196 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO N. 57, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' PRODOTTO IN UN SECONDO MOMENTO COSI' COME AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 06.08.2022

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 470,59 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DALLE INDAGINI DI MERCATO ESEGUITE E RAPPORTATE AL GRADO DI VETUSTA' ED ALLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE ED AL LIVELLO DI PIANO IN EDIFICIO SENZA ASCENSORE.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 120.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 120.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

### 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	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				<b>120.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 12.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 6.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.000,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 2, frazione GHILARDINO per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA CUCINA, SALA DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E BAGNO CON INGRESSO INDIPENDENTE DALLO SCOPERTO COMUNE AL PIANO TERRA E SOFFITTA AL PIANO TERZO. L'UNITA' IMMOBILIARE E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE ED UBICATA IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI FOSSOMBRONE (GHILARDINO) CON UN MERCATO IMMOBILIARE NON RILEVANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO E TERZO, interno 2, ha un'altezza interna di CM. 280. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 196 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO, piano: T-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 72.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 72.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2022</b>

### 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 **volontaria**, stipulata il 20/05/2016 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 2751/372 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 150.000,00.

Importo capitale: EURO 75.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/09/2019 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 5078/591 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 136.483,58.

Importo capitale: EURO 136.483,58

ipoteca , stipulata il 23/09/2019 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 5285/612 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: EURO 154.937,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 4366/445 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 40.000,00.

Importo capitale: EURO 30.889,31

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

pignoramento, stipulata il 25/11/2021 a firma di AGENZIA DEL TERRITORIO DI URBINO ai nn. 6987/5307 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/09/1999 a firma di NOTAIO BARILE FILIPPO ai nn. 134116 di repertorio



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **1006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO RURALE, rilasciata il 22/02/1968 con il n. 1006 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **278/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/11/1982 con il n. 278/82 di protocollo

D.I.A. N. **990144**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 24/05/1999 con il n. PROT. 9713 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 DI COMPLETAMENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER PICCOLE MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE PER PICCOLE MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE ED INSERIMENTO NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL B.C.N.C. SUB. 4 (SCOPERTO COMUNE): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 2, FRAZIONE GHILARDINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE VIA ADA NEGRI 1 INTERNO 2, frazione GHILARDINO per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA CUCINA, SALA DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E BAGNO CON INGRESSO INDIPENDENTE DALLO SCOPERTO COMUNE AL PIANO TERRA E SOFFITTA AL PIANO TERZO. L'UNITA' IMMOBILIARE E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE ED UBICATA IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI FOSSOMBRONE (GHILARDINO) CON UN MERCATO IMMOBILIARE NON RILEVANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO E TERZO, interno 2, ha un'altezza interna di CM. 280. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 196 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA PARR. SANT'ANTONIO, piano: T-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' PRODOTTO IN UN SECONDO MOMENTO COSI' COME AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 06.08.2022

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Superfici principali e secondarie: 188

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 420,21 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DALLE INDAGINI DI MERCATO ESEGUITE E RAPPORTATE AL GRADO DI VETUSTA', ALLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE ED AL LIVELLO DI PIANO IN EDIFICIO SENZA ASCENSORE.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

### 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	0,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				<b>78.000,00 €</b>	<b>78.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.000,00**

**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: **€ 72.000,00**

data 17/11/2022

il tecnico incaricato  
MARCO ANTONIUCCI

