



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV SRL RAPPRESENTATA DA "SPECIAL GARDANT SPA"

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Balsamini

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione di tipo popolare** a BORGO PACE via Felcino snc, della superficie commerciale di **274,77** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo A sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo B di questo lotto. In particolare trattasi di un fabbricato, allo stato di rudere, che si sviluppa su un piano terra, un sottotetto ed un livello seminterrato. Il fabbricato è dotato di uno scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - S1 - 1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 62 (catasto fabbricati), partita 133, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: PT - S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, Via Nazionale, MONTAGNA TERESA, CHIENNA GERMANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .

B **Unità collabente (ex Chiesa)** a BORGO PACE via Felcino snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo B sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo A di questo lotto. In particolare trattasi di unità collabente che consta di un unico fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella A (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Felcino SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, Via Felcino, MUCCIOLI FRANCA, OLIVIERI GABRIELE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	359,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.615,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.054,24
Data della valutazione:	12/04/2024

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:

Costituzione di Vincoli Legali, trascritta il 18/02/2014 ai nn. n. 709 gen.le e 547 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita ad entrambi i corpi "A" e "B"

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/05/2017 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 478 di repertorio, iscritta il 13/06/2017 ai nn. n.3278 gen.le e 430 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 802523,57.

Grava su quota di 1/2 degli immobili di cui in oggetto lettera "A" e "B"

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 ai nn. rep.1053 di repertorio, trascritta il 09/08/2023 ai nn. n.4745 gen.le e 3721 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su quota di 1/2 degli immobili di cui in oggetto lettera "A" e "B"

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2014), con atto stipulato il 25/07/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli (PU) ai nn. repertorio 37634 raccolta 16405 di repertorio, trascritto il 07/08/2014 ai nn. n. 3356 gen.le e 2549 part..

Il titolo è riferito solamente a per l'immobile di cui in oggetto lettera "A"

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2014), con atto stipulato il 25/07/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli (PU) ai nn. repertorio 37634 raccolta 16405 di repertorio, trascritto il 07/08/2014 ai nn. n. 3357 gen.le e 2550 part..

Il titolo è riferito solamente a per l'immobile di cui in oggetto lettera "B"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (fino al 25/07/2014), con atto stipulato il 10/06/1987, trascritto il 16/12/1987 ai nn. n. 5979 gen.le e 4536 part. .

Il titolo è riferito solamente a per l'immobile di cui in oggetto lettera "A".

Immobile pervenuto in forza di Decreto del Ministero dell'Interno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (fino al 25/07/2014), con atto stipulato il 20/12/1989 ai nn. n.56 di repertorio, trascritto il 21/12/1989 ai nn. n. 6585 gen.le e 4918 part. .

Il titolo è riferito solamente a per l'immobile di cui in oggetto lettera "B".

Immobile pervenuto in forza di Decreto del Vescovo della Diocesi di Urbino - Urbania - Sant'Angelo in Vado

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati presenti nei corpo A e B di questo lotto risultano edificati da attività edilizia antecedente il 1942, che non richiedeva quindi l'obbligo di rilascio di preventivo titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle mappe catastali, su una porzione dello scoperto esclusivo dell'immobile facente parte del corpo A, risultava edificato un locale forno, legnaia e ripostiglio, ma dal sopralluogo si è riscontrato che attualmente esso è completamente demolito e non più identificabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €160,00
- onorari professionali comprensivi di contributi previdenziali e iva: €1.522,56

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGO PACE VIA FELCINO SNC

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione di tipo popolare a BORGO PACE via Felcino snc, della superficie commerciale di **274,77** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo A sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo B di questo lotto. In particolare trattasi di un fabbricato, allo stato di rudere, che si sviluppa su un piano terra, un sottotetto ed un livello seminterrato. Il fabbricato è dotato di uno scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - S1 - 1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 62 (catasto fabbricati), partita 133, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: PT - S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà, Via Nazionale, MONTAGNA TERESA, CHIENNA GERMANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo A sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo B di questo lotto. In particolare trattasi di un fabbricato, allo stato di rudere, che si sviluppa su un piano terra, un sottotetto ed un livello seminterrato. Il fabbricato è dotato di uno scoperto esclusivo. L'immobile è libero su 3 lati ed è in aderenza nel suo lato nord (quello a monte) con un fabbricato, un ex chiesa, anch'esso in pessime condizioni, sempre ricompreso in questo lotto, al corpo B. Sul lato nord est, quello a monte, l'immobile confina con la strada di accesso. Non è stato possibile valutare nel dettaglio i locali interni in quanto l'edificio risulta pericolante e con gran parte della copertura e dei solai crollati. I muri sono realizzati in pietra e mattoni mentre quello che resta dei solai e del tetto è realizzato in travi di legno e le porzioni di copertura sono ricoperte in coppi. Internamente parte dell'edificio risulta ancora provvisto delle finiture originali con visibili porzioni di intonaco. Il fabbricato risulta quindi in pessime condizioni sia per la parte delle finiture che per la struttura.

Il fabbricato è dotato di uno scoperto esclusivo che si sviluppa prevalentemente a sud, sud est dell'immobile (lato valle). Tale scoperto è attualmente incolto ed è occupato da prato e piccoli arbusti. Dalle mappe catastali su una porzione di tale scoperto risultava edificato un locale forno, legnaia e ripostiglio, attualmente completamente demolito e non più identificabile.

NOTA BENE: Non è stato possibile determinare la consistenza attraverso un rilievo interno poiché le condizioni del fabbricato rendono impossibile l'accesso al suo interno in condizioni di sicurezza. Si è proceduto quindi alla sola misurazione delle parti del perimetro esterno accessibili e non circondate dalla vegetazione. La consistenza è stata attribuita quindi utilizzando le mappe catastali che, però, possiedono un grado di precisione limitato. Pertanto si evidenzia che la superficie commerciale riportata in questa relazione potrà subire variazioni, qualora si verifici la possibilità di svolgere un rilievo di dettaglio, ad oggi impossibile.



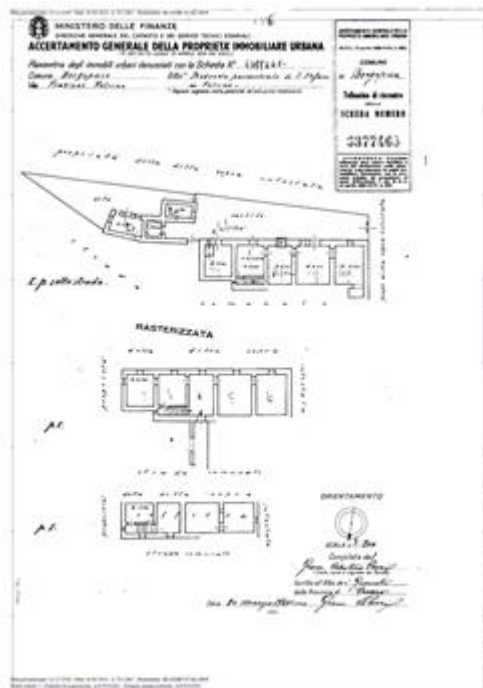


CONSISTENZA:

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	
Vani principali	237,36	x	100 %	=	237,36
Sottotetto	77,54	x	25 %	=	19,39
Scoperto con superficie pari a quella dei vani principali	180,25	x	10 %	=	18,02
Totale:	495,15				274,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (03/04/2024)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 480,00

Note: Note: Valori riferiti ad appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona, site in zona agricola montana scarsamente insediata del Comune di Borgo Pace

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2023-semester 2

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: Note: nella banca dati OMI, per il Comune di Borgo Pace, non risultano valori recenti per la "zona agricola montana scarsamente insediata", si è quindi presa in considerazione la "zona centrale" tenendone conto nel successivo fattore di riduzione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario massimo risulta circa 590 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in pessime condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,18. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $590 \times 0,18 = 106,2 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	274,77	x	106,20	=	29.180,57
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 29.180,57
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.590,29
---	---------------------

BENI IN BORGO PACE VIA FELCINO SNC

UNITÀ COLLABENTE (EX CHIESA)

DI CUI AL PUNTO B

Unità collabente (ex Chiesa) a BORGO PACE via Felcino snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo B sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo A di questo lotto. In particolare trattasi di unità collabente che consta di un unico fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella A (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Felcino SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Stessa proprietà, Via Felcino, MUCCIOLI FRANCA, OLIVIERI GABRIELE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare presenti nel corpo B sono ubicati in un'area rurale a destinazione agricola nella porzione ovest del Comune di Borgo Pace e sono limitrofi ai beni raggruppati nel corpo A di questo lotto. In particolare trattasi di unità collabente che consta di un unico fabbricato, un ex chiesa ad unica navata, che ha il suo lato sud (quello a valle) in aderenza ad un fabbricato, anch'esso in pessime condizioni, sempre ricompreso in questo lotto, al corpo A. Sul lato nord, quello a monte, l'immobile confina con la strada di accesso, Via Felcino. Non è stato possibile valutare nel dettaglio i locali interni in quanto l'edificio risulta pericolante e con gran parte della copertura crollata. I muri sono realizzati in pietra e mattoni mentre quello che resta del tetto e del soffitto è realizzato in travi di legno e le porzioni di copertura esistenti sono rivestite in coppi. Internamente parte dell'edificio risulta ancora provvisto delle finiture originali con visibili porzioni di stucchi e decorazioni. Il fabbricato risulta quindi in pessime condizioni sia per le parti delle finiture che per la struttura.

NOTA BENE: Non è stato possibile determinare la consistenza attraverso un rilievo interno poichè le condizioni del fabbricato rendono impossibile l'accesso al suo interno in condizioni di sicurezza. Si è proceduto quindi alla sola misurazione delle parti del perimetro esterno accessibili e non circondate dalla vegetazione. La consistenza è stata attribuita quindi utilizzando le mappe catastali che, però, possiedono un grado di precisione limitato. Pertanto si evidenzia che la superficie commerciale riportata in questa relazione potrà subire variazioni, qualora si verifici la possibilità di svolgere un rilievo di dettaglio, ad oggi impossibile



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
Unità collabente (ex Chiesa)	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (03/04/2024)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 480,00

Note: Note: Valori riferiti ad appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona, site in zona agricola montana scarsamente insediata del Comune di Borgo Pace

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2023- semestre 2

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: Note: nella banca dati OMI, per il Comune di Borgo Pace, non risultano valori recenti per la "zona agricola montana scarsamente insediata", si è quindi presa in considerazione la "zona centrale" tenendone conto nel successivo fattore di riduzione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario massimo risulta circa 590 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in pessime condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,18; tenuto conto della particolare destinazione d'uso (ex chiesa) e della limitazione al riuso determinato dal vincolo architettonico, si applica un ulteriore riduzione di valore del 40%. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $590 * 0,18 * 0,6 = 63,72 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 63,72 = **5.416,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.416,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.708,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Abitazione di tipo popolare	274,77	0,00	29.180,57	14.590,29
B	Unità collabente (ex Chiesa)	85,00	0,00	5.416,20	2.708,10
				34.596,77 €	17.298,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.682,56**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.615,83**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.561,58**

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: **€. 14.054,24**

data 12/04/2024

il tecnico incaricato
Andrea Balsamini