



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MARCO LUCCARINI

CF: LCCMRC91T061459X
con studio in PEGLIO (PU) Via R. Sanzio n.17
telefono: 3336206156
email: marcolucciarini@hotmail.it
PEC: lucciarinimarco@cert.cna.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VALLEFOGLIA Via del Monte 21, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **214,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di abitazione facente parte di un'immobile bifamiliare sito in Comune di Vallefoglia, loc. Colbordolo Via del Monte n.21. L'alloggio si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, lavanderia e balconi al piano terra, oltre locali accessori al piano primo (sottotetto). Sul fronte che affaccia su Via del Monte è presente un ampio terrazzo e uno scoperto esclusivo che collega l'alloggio alla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 252 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: Via del Monte n.21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014, proveniente dal Comune di Colbordolo e trasferito al Comune di Vallefoglia sezione Colbordolo
Coerenze: Via del Monte, stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.556,00
Data della valutazione:	22/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal 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 29/05/2006 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 63836/17785 di repertorio, registrata il 31/05/2006 ai nn. 4651/1313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 360.000,00.

Importo capitale: €. 180.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 515 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 ai nn. 11083/7939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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 (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 63835/17784 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 ai nn. 4650/2369

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1975 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 13/10/1975 a firma di Notaio Filippo Barile, trascritto il 29/10/1975 ai nn. 3759/2948.

L'atto di acquisto è riferito al terreno su cui poi i proprietari hanno edificato l'immobile oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **217/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato urbano, presentata il 22/07/1965 con il n. 1602 di protocollo, rilasciata il 16/09/1965 con il n. 217 di protocollo, agibilità del 20/12/1973 con il n. 217 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **634**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna del fabbricato e della recinzione, presentata il 20/10/1987 con il n. 5555 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 634 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, modifiche prospettiche, presentata il 26/09/1985 con il n. 0075388603 di protocollo, rilasciata il 23/05/1988 con il n. 8 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **47**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione deposito GPL, posa tubazioni gas, sostituzione caldaia, rifacimento impianto termico, presentata il 27/06/2001 con il n. 4724 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione serbatoio GPL, presentata il 18/01/2002 con il n. 396 di protocollo

Permesso di Costruire N. **10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e prospettiche al fabbricato di civile abitazione, presentata il 25/01/2005 con il n. 448 di protocollo, rilasciata il 27/05/2005 con il n. 18 di protocollo.

Pratica riferita all'alloggio al piano seminterrato di altra proprietà che comunque interessa anche il bene oggetto di stima in quanto con la presente è stato chiuso il vano scala interno che collegava i due alloggi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B4.a ad uso urbano di completamento ad edilizia rada. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli da 6.4.13 a 6.4.15

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura all'interno del bagno al piano terra, apertura di una porta di collegamento con il sottoscala al piano terra e realizzazione di

tramezzature al piano piano primo (sottotetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità per modifiche interne: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura all'interno del bagno al piano terra, apertura di una porta di collegamento con il sottoscala al piano terra e realizzazione di tramezzature al piano piano primo (sottotetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di pratica per accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne: realizzazione di locale lavanderia ricavato nel sottoscala al piano terra, realizzazione di locale bagno e locale cucina al piano primo (sottotetto). Opere esterne: installazione di tettoia addossata all'abitazione tamponata verticalmente ed orizzontalmente con telo, installazione di manufatti in legno sul terrazzo e sullo scoperto esclusivo sul fronte.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino delle condizioni autorizzate: €10.000,00

Per le opere sopra citate, riguardanti il cambio d'uso di alcuni locali e l'installazione di manufatti esterni, realizzate senza autorizzazioni, si dovrà procedere con la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie autorizzate.

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

BENI IN VALLEFOGLIA VIA DEL MONTE 21, FRAZIONE COLBORDOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEFOGLIA Via del Monte 21, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **214,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione facente parte di un'immobile bifamiliare sito in Comune di Vallefoglia, loc. Colbordolo Via del Monte n.21. L'alloggio si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, lavanderia e balconi al piano terra, oltre locali accessori al piano primo (sottotetto). Sul fronte che affaccia su Via del Monte è presente un ampio terrazzo e uno scoperto esclusivo che collega l'alloggio alla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 252 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 Euro, indirizzo catastale: Via del Monte n.21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014, proveniente dal Comune di Colbordolo e trasferito al Comune di Vallefoglia sezione Colbordolo
Coerenze: Via del Monte, stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



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 Vallefoglia). 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:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. La costruzione originaria risale all'anno 1965 ed è formata da struttura portante in muratura, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio. Esternamente le facciate sono in mattoncini facciavista, gli infissi sono in pvc con scuroni esterni in legno. La proprietà è delimitata da muretto e sovrastante ringhiera in ferro. Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta buono. Le finiture interne sono di carattere ordinario, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel piano sottotetto e elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono di ordinaria fattura. Come riferito in sede di sopralluogo l'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica e non è stata possibile la sua redazione in quanto carente di documentazione relativa all'impianto di riscaldamento.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere agli eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per interno le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti vengono valutate moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valore di mercato:

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di €. 1.100,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è mq. 214,40 x €/mq. 1.100,00 = €. 235.840,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	214,40	x	1.100,00	=	235.840,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 235.840,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 235.840,00
---	----------------------

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 Vallefoglia, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	214,40	0,00	235.840,00	235.840,00
				235.840,00 €	235.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.840,00****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: **€. 22.284,00**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: **€. 200.556,00**

data 22/03/2024

il tecnico incaricato
MARCO LUCCARINI