



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GROGU SPV S.R.L., PURPLE SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Paolo Grippa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Elisa Boinaga**

CF:BNGLSE87D70L500R  
con studio in URBANIA (PU) Via A. De Gasperi  
telefono: 3495020790  
email: boinagaelisa@gmail.com  
PEC: elisa.boinaga@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2023

# LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a MONTECALVO IN FOGLIA Antonio Gramsci, della superficie commerciale di **200,60** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è un appartamento cielo-terra facente parte di una villetta bifamiliare, posizionata in zona residenziale limitrofa al centro di Montecalvo in Foglia, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui un piano terra, un piano primo e un piano sottotetto, esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni manutentive, con evidenti macchie di umidità da risalita e rattoppi per il ripristino del copriferro nei balconi.

La struttura è mista (muratura nelle pareti perimetrali e in c.a. internamente) con solai in latero-cemento, gli impianti presenti sono tutti funzionanti (l'elettrico, d'illuminazione e di riscaldamento a gpl); è presente anche un camino con forno annesso nel locale cucina-soggiorno.

L'interno dell'appartamento si presenta in buono stato, le pavimentazioni sono in gress e in parquet per la zona notte, gli infissi in legno sono dotati di avvolgibili.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 352 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: S1, T, 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

**A.1** altro terreno.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>200,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,26 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 200.095,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 200.000,00</b>

Data della valutazione:

12/06/2024

### 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 27/03/2004 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 65861/19122 di repertorio, registrata il 30/03/2007 ai nn. 2657/686, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2009 a firma di Paladini Marco ai nn. 15347/6171 di repertorio, registrata il 27/03/2009 ai nn. 2168/471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 104000.

Importo capitale: 52000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/07/2012 a firma di Paladini Marco ai nn. 22541/11188 di repertorio, registrata il 24/07/2012 ai nn. 3630/602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 29

ipoteca , stipulata il 26/06/2002 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 49612 di repertorio, registrata il 17/06/2022 ai nn. 3705/428, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 2606/2002.

Importo ipoteca: 208000.

Importo capitale: 104000

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 555 di repertorio, trascritta il 20/10/2023 ai nn. 5894/4614, 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 insolute 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 26/06/2002 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 49611 di repertorio, trascritto il 06/07/2002 a Urbino ai nn. 4394/3071.

Nuda proprietà

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **833/1981** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di un fabbricato adibito a civile abitazione da erigersi in Comune di Montecalvo in Foglia - Capoluogo - , presentata il 04/08/1981 con il n. 102 di protocollo, rilasciata il 18/08/1981, agibilità del 26/10/1982 con il n. 3605 di protocollo

Variante alla concessione edilizia N. **144/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera della concessione edilizia 833/1981, presentata il 10/03/1987, rilasciata il 27/03/1987.

Ampliamento

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi immagini riportate

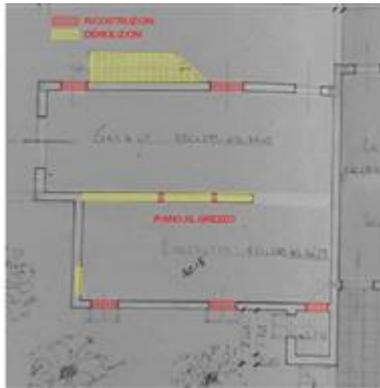
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

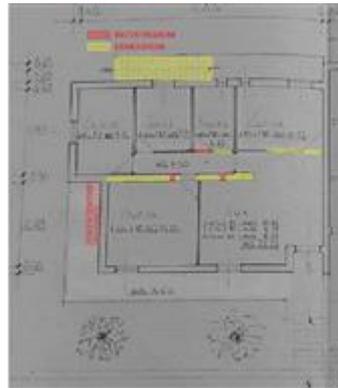
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.500,00

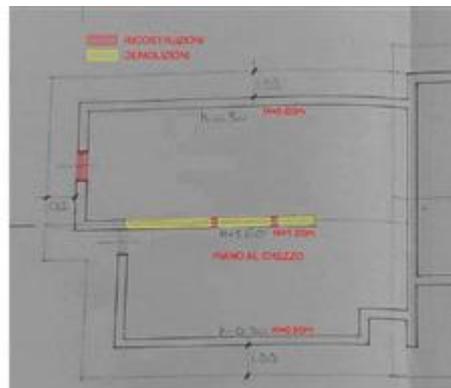
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno



*Piano terra*



*Piano primo*



*Piano sottotetto*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stesse difformità edilizie. Non è presente la successione (passaggio per causa di morte) di 1/2 usufrutto, per questo motivo tale titolo si è consolidato alla nuda proprietà ma nella visura catastale non è presente l'aggiornamento in questione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale successivo alla SCIA in sanatoria. Successione

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €750,00
- successione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Caldaia nuova e funzionante, installata circa 1 anno fa con "sconto in fattura" con libretto impianto non compilato e ininracciabilità dell'installatore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compilazione libretto impianto, da valutare la fattibilità con un centro assistenza : €500,00

Non è stato possibile redigere l'APE per mancanza di informazioni sull'impianto da parte dell'installatore.

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA ANTONIO GRAMSCI

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a MONTECALVO IN FOGLIA Antonio Gramsci, della superficie commerciale di **200,60** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è un appartamento cielo-terra facente parte di una villetta bifamiliare, posizionata in zona residenziale limitrofa al centro di Montecalvo in Foglia, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui un piano terra, un piano primo e un piano sottotetto, esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni manutentive, con evidenti macchie di umidità da risalita e rattoppi per il ripristino del copriferro nei balconi.

La struttura è mista (muratura nelle pareti perimetrali e in c.a. internamente) con solai in latero-cemento, gli impianti presenti sono tutti funzionanti (l'elettrico, d'illuminazione e di riscaldamento a gas); è presente anche un camino con forno annesso nel locale cucina-soggiorno.

L'interno dell'appartamento si presenta in buono stato, le pavimentazioni sono in gres e in parquet per la zona notte, gli infissi in legno sono dotati di avvolgibili.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 352 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: S1, T, 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



*Ingresso principale*



*Retro*



*Scoper*



*Ingresso Piano terra*

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale dell'immobile è sul fronte dell'edificio, attraverso una scala esterna si accede direttamente al primo piano adibito ad appartamento, composto da una grande sala, una cucina abitabile, entrambe con balcone, un lungo disimpegno con accesso alle 3 camere da letto e al bagno

finestrato con doccia.

Al piano terra è presente un grande locale adibito a garage con finitura al grezzo e dei pilastri centrali in ca, l'accesso a questo piano avviene attraverso una grande apertura dotata di basculante; il piano sottotetto è adibito a soffitta, con finitura al grezzo, ha accesso attraverso una scaletta in legno posta sul balcone principale.





## 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
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Balconi	32,00	x	30 %	=	9,60
Garage piano terra	100,00	x	50 %	=	50,00
Sottotetto ad uso soffitta	94,00	x	50 %	=	47,00
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>200,60</b>



## ACCESSORI:

## altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scoperto esclusivo	94,00	x	10 %	=	9,40
Scoperto esclusivo	143,00	x	2 %	=	2,86

<b>Totale:</b>	<b>237,00</b>	<b>12,26</b>
----------------	---------------	--------------



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di descrizione consistenza indice commerciale mercato degli appartamenti siti nel comune di Montecalvo in Foglia o limitrofi similati (PU) con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni riferenti alle quotazioni del mercato immobiliare (OMI) relativi al II semestre 2023 ed informazioni presso le agenzie immobiliari della zona.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	200,60	x	960,00	=	<b>192.576,00</b>
Valore superficie accessori:	12,26	x	960,00	=	<b>11.769,60</b>
					<b>204.345,60</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 204.345,60</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 204.345,60</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line le quotazioni immobiliari (OMI) relative al II semestre 2023 riguardanti immobili simili della stessa zona.

2. Ricercare i valori di mercato degli immobili nella zona del cespite presso le agenzie immobiliari. Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area e la classe energetica e lo stato manutentivo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecalco In Foglia, agenzie: Montecalco In Foglia, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione/tecnici

#### 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	villa bifamiliare	200,60	12,26	204.345,60	204.345,60
				<b>204.345,60 €</b>	<b>204.345,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.095,60**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 95,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato  
Elisa Boinaga