

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FRONTONE VIA BALLANO 33, della superficie commerciale di **150,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Frontone in Via Ballano nell'immediata periferia del paese. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 42 che collega Cagli a Frontone, successivamente si prende Via Ballano e si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 3 è sita al piano secondo di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato a fine anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui si è edificato di superficie pari a mq. 1.300 circa, in Zona di completamento B3. La destinazione dell'intero fabbricato era totalmente residenziale, successivamente il piano terra è stato destinato a pizzeria. Al piano secondo è ubicato l'alloggio oggetto di sita, al piano terra è ubicata la pizzeria di cui al lotti 1, mentre al piano primo è ubicata l'unità residenziale di cui al lotto 2. Il lotto in oggetto è destinato ad alloggio, attualmente non abitato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di ml. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4, 8 CENTRALE TERMICA E TERRAZZO COMUNE
- foglio 15 particella 45 sub. 7 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4 INGRESSO E SOTTOSCALA COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,60 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>€ 85.360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/04/2023</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** attiva, stipulata il 06/08/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. rep. 708/468 di repertorio, iscritta il 13/08/2010 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 310.000,00.  
Importo capitale: 155.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni.  
La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. rep. 739/488 di repertorio, iscritta il 27/09/2010 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1462, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 100.000,00.  
Importo capitale: 50.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni.  
La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/1987 a firma di Notaio Cusani Claudio ai nn. rep. 1271/222 di repertorio, iscritta il 24/08/1987 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 593, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 60 milioni.  
Importo capitale: 20 milioni.  
Durata ipoteca: 19 anni.  
La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3

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

pignoramento, stipulata il 11/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. rep. 232 di repertorio, trascritta il 06/06/2022 a Conservatoria Urbino ai nn. 25, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8.

La ditta RIENZA SPV s.r.l. ha notificato in data 14/02/2022 ai [REDACTED]





inferiore ai 54 mq. non dovranno superare il 20% del totale di alloggi previsti.

Art. 32 - Zona residenziale di completamento di tipo "B3"

1. Le zone residenziali di completamento B3 a media densità edilizia sono contraddistinte dalla prevalenza di un tessuto edilizio di recente formazione non dotato di un particolare valore storico-ambientale. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 secondo i parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati:

- Indice utilizzazione fondiaria nei centri abitati = 0,60 mq/mq
- Indice utilizzazione fondiaria fuori dei centri abitati = 0,45 mq/mq
- Distanza min. dalle strade = ml. 5,00
- Distanza min. dai confini di proprietà = ml. 5,00
- Distanza min. tra edifici = ml. 10,00
- Altezza max = ml. 10,50
- Altezza max fuori dei centri abitati = ml. 7,50
- Indice di piantumazione del lotto = 1 pianta di alto fusto per 50 mq. di lotto non impegnata da edifici;

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **104**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. prot. 2074 di protocollo, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 104 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 15

Licenza edilizia N. **155**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 09/08/1969 con il n. prot. 2129 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 27/09/1973 con il n. prot. n. 3011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **59**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso, presentata il 28/05/1984 con il n. prot. 2060 di protocollo, rilasciata il 26/06/1984 con il n. 59 di protocollo, agibilità del 04/07/1984 con il n. 59 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **28**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione e muro di sostegno, rilasciata il 20/03/1984 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **33**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione e muro di sostegno, presentata il 15/05/1984 con il n. prot. 1876 di protocollo, rilasciata il 09/07/1984 con il n. prot. 1876 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. **50**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo, rilasciata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B3. Il titolo è riferito solamente al F. 15 M. 45. L'area ricade per mq. 559,68 in zona Be e per mq. 760,32 in zona E per complessivi mq. 1320

## 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: Realizzazione accessorio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, comprensivo di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3): €2.000,00

Su tale area è stato edificato un manufatto destinato a deposito. Ha una superficie di circa 11,00 mq. circa ed è formato in parte da muratura perimetrale in blocchi di laterizio con finitura ad intonaco ed in parte da pareti perimetrali in legno, con solaio di copertura in legno con sovrastanti pannelli sandwich e lattoneria in rame.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di tamponamento interno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di tamponamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di tamponamento: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 4.

L'alloggio è privo di tamponamento perimetrale in perline

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FRONTONE VIA BALLANO 33

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRONTONE VIA BALLANO 33, della superficie commerciale di **150,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Frontone in Via Ballano nell'immediata periferia del paese. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 42 che collega Cagliari a Frontone, successivamente si prende Via Ballano e si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 3 è sita al piano secondo di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato a fine anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui si è edificato di superficie pari a mq. 1.300 circa, in Zona di completamento B3. La destinazione dell'intero fabbricato era totalmente residenziale, successivamente il piano terra è stato destinato a pizzeria. Al piano secondo è ubicato l'alloggio



oggetto di stima, al piano terra è ubicata la pizzeria di cui al lotto 1, mentre al piano primo è ubicata l'unità residenziale di cui al lotto 2. Il lotto in oggetto è destinato ad alloggio, attualmente non abitato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di ml. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4, 8 CENTRALE TERMICA E TERRAZZO COMUNE
- foglio 15 particella 45 sub. 7 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4 INGRESSO E SOTTOSCALA COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 60	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km. 65	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km. 10	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In detto alloggio, che si sviluppa al piano secondo, superato l'ingresso posto al piano primo (in



comune con l'alloggio posto allo stesso piano) accessibile da androne esterno, tramite scala interna troviamo un ingresso e la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e ripostiglio; percorrendo il corridoio si giunge alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta, ripostiglio ed un bagno. L'unità abitativa non è dotata né di garage né di cantina ma ha una centrale termica in comune accessibile dalla scala esterna. Strutturalmente l'edificio è costituito da muratura portante in muratura con solai e copertura in latero-cemento. Il manto di copertura in tegole in laterizio e lattoneria in rame. Gli infissi e le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso è in legno, i pavimenti in ceramica e intonaco tinteggiato alle pareti, il soffitto è rivestito con perline in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento e ACS sanitaria vengono garantiti da caldaia a metano.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : anta doppia a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestrea ad ante realizzate in legno realizzati in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte ad ante realizzate in legno tamburato realizzati in legno	nella media	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio in latero-cemento. soffitto rivestito con perline in legno	nella media	
<i>copertura</i> : a due falde costruita in latero-cemento	nella media	
<i>balconi</i> : costruiti in soletta in c.a., con pavimentazione in ceramica e balaustra in ferro	nella media	

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici, la rete di distribuzione è realizzata in da comune conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico</i> : civile abitazione, la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	
<i>fognatura</i> : civile abitazione conformità: non rilevabile	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[374,60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-17003 registrata in data 08/06/2021

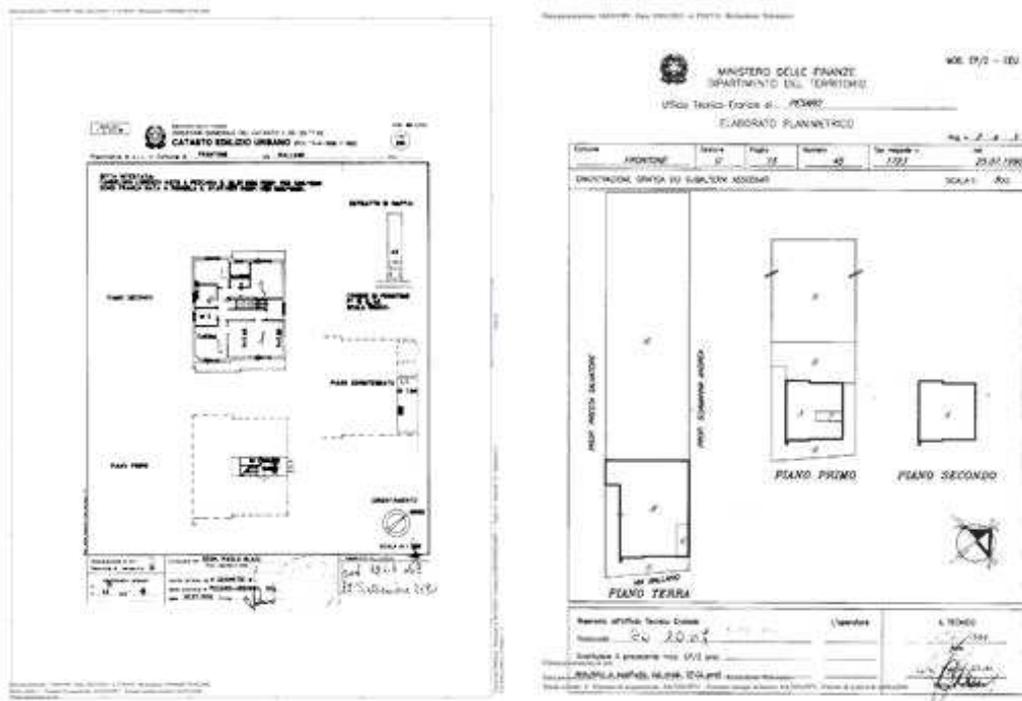


## CONSISTENZA:

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	106,00	x	100 %	=	106,00
Locali non residenziali	14,00	x	35 %	=	4,90
Terrazzi	20,00	x	25 %	=	5,00
Centrale termica comune	7,00	x	15 %	=	1,05
Atrio e scala interna comune	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo comune	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo comune	17,00	x	10 %	=	1,70
Corte comune	50,00	x	10 %	=	5,00
Scoperto comune	122,00	x	10 %	=	12,20
<b>Totale:</b>	<b>367,00</b>				<b>150,60</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario del bene è riferito alla porzione di fabbricato a destinazione residenziale posta al piano primo, ubicato in nel comune di Frontone che insiste nella zona edificata con fabbricati prevalentemente residenziali ed in prossimità del centro del comune. Visto il piano regolatore vigente, l'area ricade in una zona di completamento a carattere abitativo, basandomi sulle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, più o meno favorevoli dell' immobile, sulle conoscenze di mercato delle compravendite di immobili simili della zona, ritengo giusto stimare il valore di €/mq . 600,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,60 x 600,00 = **90.360,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.360,00**

**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 Frontone

## 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	150,60	0,00	90.360,00	90.360,00
				<b>90.360,00 €</b>	<b>90.360,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.360,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</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>€. 4.268,00</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>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 92,00</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>€. 81.000,00</b>

data 18/04/2023

il tecnico incaricato  
Andrea Catani

