



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
Dott. Salvatore Letizia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sandro Sabbatini

CF: SBBSDR67B13Z133Q
con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52
telefono: 3388163027
email: s.sandrosabbatini@gmail.com
PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BELFORTE ALL'ISAURO Via Toscana 40, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito in Comune di Belforte all'Isauro in Via Toscana n. 40. Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito complessivamente da n. 4 appartamenti posti su due piani (terra e primo), dotato di scoperto comune più annessi pertinenziali. L'accesso all'edificio avviene da Via Toscana. Il fabbricato è stato edificato tra gli anni '50 e '60 del 1900, risulta avere struttura in muratura con solai in latero cemento e tetto a due falde. All'appartamento oggetto della vendita giudiziaria si acceda da una breve rampa di scale esterna protetta da veranda in alluminio e vetro, il piano risulta essere leggermetne rialzato rispetto al terreno circostante. E' composto da ingresso, un locale adibito a cucina/pranzo, due camere da letto e un bagno. L'impianto di riscaldamento è costituito da un sistema a termosifoni con caldaia murale a gas metano. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle monocottura e in parte in gres porcellanato (bagno), gli infissi sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante a tapparelle avvolgibili con cassettoni. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Il sistema di scarico dei reflui è allacciato alla pubblica fognatura. L'impianto elettrico così come quello idrico e di scarico è tutto sotto traccia. Fanno parte della proprietà n. 2 annessi pertinenziali posti sul retro del fabbricato principale con relativo terreno in proprietà esclusiva di circa mq. 105,00. I due annessi hanno struttura in muratura portante e tetto in latero cemento e sono adibiti a magazzino/garage. Uno dei due annessi è stato realizzato in un periodo successivo con regolare concessione edilizia ma mai accatastato. Internamente si presentano entrambi intonacati e tinteggiati con pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, in uno dei due è presente un piccolo servizio igienico.

Gli immobili nel loro complesso non presentano fenomeni fessurativi, lo stabile è in buone condizioni di manutenzione, l'appartamento di per sé presenta elementi di finitura datati ma decorosi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Toscana 40, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è inserito all'interno di una costruzione costituita da n. 4 appartamenti e relativi accessori pertinenziali più scoperto comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

A.1 **box singolo**, composto da un locale, identificato con il numero 1. Accessorio pertinenziale all'appartamento

A.2 **box singolo**, composto da due locali, identificato con il numero 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.087,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.670,00
Data della valutazione:	21/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dall'esecutato che vi vive stabilmente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A Dahle Alessandra la quota di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Belforte all'Isauro censito a catasto al foglio n. 6 particella 469 sub 2 è pervenuto per successione (NON TRASCRITTA) in morte di Pagliardini Diego il 06.12.2015. Risulta trascritta in data 31.10.2023 ai nn. 6166/4846 accettazione tacita dell'eredità di morte di Pagliardini Diego nato il 12.01.1975 a Sassocorvaro (PU) C. F. PGLDGI75A12I459H da parte degli eredi sig,ri Dahle Alessandra nascente da atto del tribunale di Urbino del 29.08.2023.

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 06/07/2007 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 30318/10943 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/02/2024 a URBINO ai nn. 572/738, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE TRIBUNALE DI URBINO

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:

A Dahle Alessandra la quota di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Belforte all'Isauro censito a catasto al foglio n. 6 particella 469 sub 2 è pervenuto per successione (NON TRASCRIPTA) in morte di Pagliardini Diego il 06.12.2015. Risulta trascritta in data 31.10.2023 ai nn. 6166/4846 accettazione tacita dell'eredità di morte di Pagliardini Diego nato il 12.01.1975 a Sassocorvaro (PU) C. F. PGLDGI75A12I459H da parte degli eredi sig,ri Dahle Alessandra nascente da atto del tribunale di Urbino del 29.08.2023.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/2015), trascritto il 31/10/2023 a Urbino ai nn. 6166/4846.

A Dahle Alessandra la proprietà è giuntaper successione (NON TRASCRIPTA) in morte di Pagliardini Diego

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1987 fino al 22/09/2006), con atto stipulato il 10/09/1973 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. di repertorio, trascritto il 27/12/1973 ai nn. 5448/4251

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/06/2007 fino al 06/12/2015), con atto stipulato il 28/05/2007 a firma di Tribunale Urbino ai nn. 454 di repertorio, trascritto il 15/06/2007 a Urbino ai nn. 4867/2667

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dell'edificio non si ha documentazione relativa alla prima costruzione. Presso l'ufficio tecnico comunale sono documentate solo le attività edilizie successive alla prima costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **4/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione veranda all'ingresso esterno, presentata il 08/03/1979 con il n. 4 di protocollo, rilasciata

il 06/10/1979 con il n. 471 di protocollo

Concessione edilizia N. **27/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale accessorio a servizio dell'alloggio, presentata il 06/06/1980 con il n. 1311 di protocollo, rilasciata il 06/11/1980 con il n. 237 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C. C. 16.09.2013 n. 33, l'immobile ricade in zona B1 - zona di completamento residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno di uno dei due accessori pertinenziali all'abitazione principale è stato realizzato un servizio igienico di cui non si hanno tracce nelle autorizzazioni richieste al comune di Belforte all'Isauro. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento di Accertamento conformità urbanistica di cui all'art. 36 DPR 680/2001 e ss. mm. ii.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per Accertamento conformità: €1.000,00
- Oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accessorio pertinenziale all'abitazione e realizzato in base alla concessione edilizia n. 237 del 1980 non è mai stato accatastato pertanto si deve procedere al suo inserimento in mappa nonché alla sua registrazione al catasto urbano con relativo frazionamento al catasto terreni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Inserimento e registrazione al catasto urbano con relativo tipo mappale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a accessorio



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BELFORTE ALL'ISAURO VIA TOSCANA 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BELFORTE ALL'ISAURO Via Toscana 40, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito in Comune di Belforte all'Isauro in Via Toscana n. 40. Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale costituito complessivamente da n. 4 appartamenti posti su due piani (terra e primo), dotato di scoperto comune più annessi pertinenziali. L'accesso all'edificio avviene da Via Toscana. Il fabbricato è stato edificato tra gli anni '50 e '60 del 1900, risulta avere struttura in muratura con solai in latero cemento e tetto a due falde. All'appartamento oggetto della vendita giudiziaria si acceda da una breve rampa di scale esterna protetta da veranda in alluminio e vetro, il piano risulta essere leggermetne rialzato rispetto al terreno circostante. E' composto da ingresso, un locale adibito a cucina/pranzo, due camere da letto e un bagno. L'impianto di riscaldamento è costituito da un sistema a termosifoni con caldaia murale a gas metano. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle monocottura e in parte in gres porcellanato (bagno), gli infissi sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante a tapparelle avvolgibili con cassettoni. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Il sistema di scarico dei reflui è allacciato alla pubblica

fognatura. L'impianto elettrico così come quello idrico e di scarico è tutto sotto traccia. Fanno parte della proprietà n. 2 annessi pertinenziali posti sul retro del fabbricato principale con relativo terreno in proprietà esclusiva di circa mq. 105,00. I due annessi hanno struttura in muratura portante e tetto in latero cemento e sono adibiti a magazzino/garage. Uno dei due annessi è stato realizzato in un periodo successivo con regolare concessione edilizia ma mai accatastato. Internamente si presentano entrambi intonacati e tinteggiati con pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, in uno dei due è presente un piccolo servizio igienico.

Gli immobili nel loro complesso non presentano fenomeni fessurativi, lo stabile è in buone condizioni di manutenzione, l'appartamento di per sé presenta elementi di finitura datati ma decorosi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Toscana 40, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è inserito all'interno di una costruzione costituita da n. 4 appartamenti e relativi accessori pertinenziali più scoperto comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Cucina



Pranzo



Camera 1



Camera 2



Bagno



Accessori pertinenziali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista facciata

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus
 superstrada distante 50 Km
 aeroporto distante 100 Km
 ferrovia distante 60 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

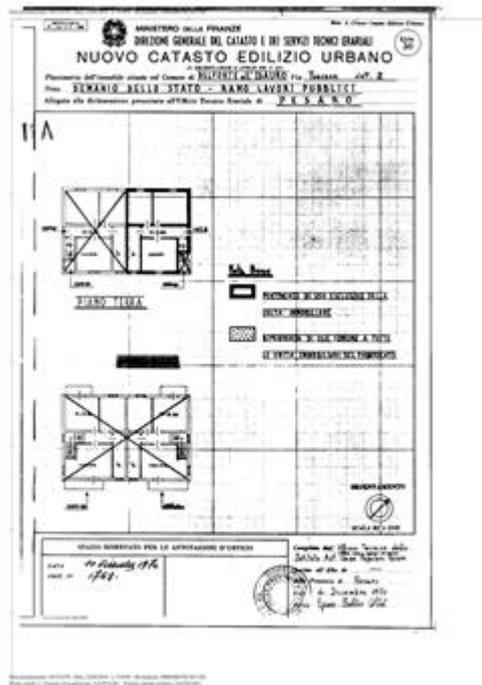
Non risulta essere mai stato redatto un certificato di prestazione energetica per l'immobile. In considerazione del fatto che occorre comunque procedere ad un accertamento di conformità urbanistica per uno dei due accessori pertinenziali e il suo conseguente inserimento a catasto che andrà sicuramente a modificare l'attuale situazione con una nuova ricomposizione dei subalterni, E' bene procedere alla produzione dell'APE solo dopo la regolarizzazione della situazione catastale.

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	77,50	x	100 %	=	77,50
Totale:	77,50				77,50



Pianta appartamento

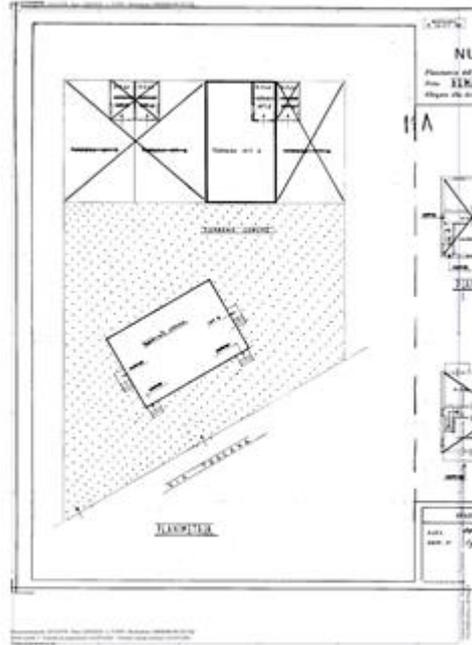
ACCESSORI:

box singolo, composto da un locale, identificato con il numero 1. Accessorio pertinenziale all'appartamento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



Garage



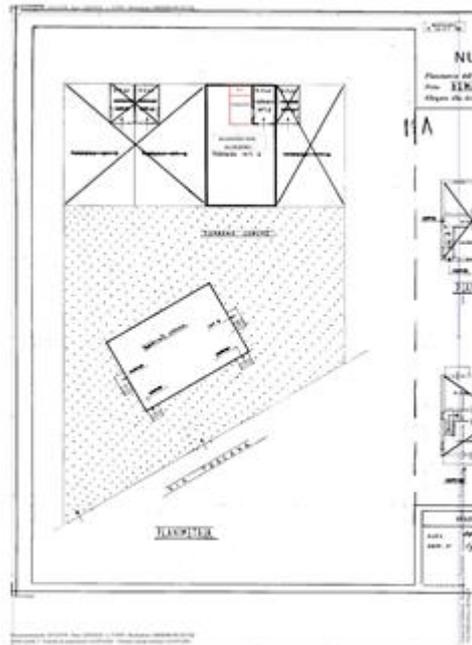
Planimetria garage

box singolo, composto da due locali, identificato con il numero 2.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
accessorio pertinenziale all'abitazione principale adibito a magazzino	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



Accessorio 2



Pianta con accessorio da accatastare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Motefeltro living - Piandimeleto (05/08/2024)

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 520,00

Agenzia Vannucci - Carpegna (05/08/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,50	x	455,00	=	35.262,50
Valore superficie accessori:	15,00	x	455,00	=	6.825,00
					42.087,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.087,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.087,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di rivendita in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Belforte all'Isauro, agenzie: Montefeltro living - Piandimeleto - Ag. Immobiliare Vannucci - Carpegna, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,50	15,00	42.087,50	42.087,50
				42.087,50 €	42.087,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta divisibile

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: **€. 37.087,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 7.417,50
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:	€. 29.670,00

data 21/08/2024

il tecnico incaricato
Arch. Sandro Sabbatini