



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**P&G SGR SPA**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

**FRANCESCO PAOLO GRIPPA**

CUSTODE:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

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 58/2023

# LOTTO 1

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

**A** **rudere** a SANT'IPPOLITO Via Valgiorgese 13, frazione Sorbolongo, della superficie commerciale di **251,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato residenziale di antica costruzione (ante 1967) sito in Comune di Sant'ippolito, loc. Sorbolongo - Via Valgiorgese n.13 sviluppato su due piani fuori terra. I vani destinati ad abitazione sono posti al piano primo, mentre al piano terra sono collocati i locali accessori. Attorno al fabbricato è presente uno scoperto esclusivo e una strada privata in terra che collega l'immobile alla pubblica via. Ad oggi il fabbricato si trova allo stato di rudere, in quanto parte dello stesso risulta crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 230,60 Euro, indirizzo catastale: Via Valgiorgese n.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 19/10/2006 pratica n. PS0107269 in atti dal 19/10/2006
- Coerenze: berardi gino e zerva alexsandra, strada vicinale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>251,42 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>€. 115.653,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.870,54</b>
Data della valutazione:	<b>27/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non sono emersi contratti di locazione sull'immobile oggetto di stima.

#### **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:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 17/11/2006 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 32663/8928 di repertorio, trascritta il 25/11/2006 ai nn. 10262/5624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

I sig.ri Berardi Gino e Zerva Alexandra si sono riservati a favore del terreno di loro proprietà, sito in Comune di Sant'Ippolito e censito al catasto terreni, alla sezione di Sorbolongo, foglio 4 mappali 285,286,288 ed a carico di un tratto della strada facente parte dell'immobile di cui al quadro "b" una servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi lungo detta strada per un tratto di ml. 20 a partire dalla strada comunale, al fine di permetterne il collegamento con il fondo dominante.

###### *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 22/12/2015 a firma di Notaio Annunziata Morico ai nn. 51427/22807 di repertorio, registrata il 23/12/2015 ai nn. 910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 460.000,00.

Importo capitale: €. 230.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 407 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 ai nn. 3671-4684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

###### *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 (dal 17/11/2006), con atto stipulato il 17/11/2006 a firma di Notaio Annunziata Morico ai nn. 32663-8928 di repertorio, trascritto il 25/11/2006 a Urbino ai nn. 5623

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/04/1980 fino al 17/11/2006), con atto stipulato il 20/04/1980 a firma di Notaio Alberto Gattini ai nn. 56139 di repertorio, trascritto il 17/10/1980 a Urbino ai nn. 3358-3359

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

Trattasi di fabbricato ante 1967, dalla ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Ippolito non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Agricola. Il bene oggetto di stima risulta censito alla scheda n. 16 dei beni architettonici extraurbani del comune di Sant'Ippolito

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA VALGIORGESE 13, FRAZIONE SORBOLONGO

## RUDERE

DI CUI AL PUNTO A

**rudere** a SANT'IPPOLITO Via Valgiorgese 13, frazione Sorbolongo, della superficie commerciale di **251,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato residenziale di antica costruzione (ante 1967) sito in Comune di Sant'ippolito, loc. Sorbolongo - Via Valgiorgese n.13 sviluppato su due piani fuori terra. I vani destinati ad abitazione sono posti al piano primo, mentre al piano terra sono collocati i locali accessori. Attorno al fabbricato è presente uno scoperto esclusivo e una strada privata in terra che collega l'immobile alla pubblica via. Ad oggi il fabbricato si trova allo stato di rudere, in quanto parte dello stesso risulta crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 230,60 Euro, indirizzo catastale: Via Valgiorgese n.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 19/10/2006 pratica n. PS0107269 in atti dal 19/10/2006  
Coerenze: berardi gino e zerva alexsandra, strada vicinale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i

più importanti centri limitrofi sono Sant'Ippolito). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto su un leggero declivio pertanto il piano terra destinato ad accessori risulta in parte fuori terra ed in parte interrato. Sul fronte è posto l'accesso all'abitazione al piano primo, mentre sul retro sono presenti gli accessi ai locali accessori posti al piano terra. Le caratteristiche del fabbricato sono tipiche delle abitazioni rurali con struttura è del tipo portante in pietra e mattoni faccia vista, copertura in legno a due falde e manto in coppi di laterizio. I solai di piano sono realizzati con travi in legno, moraletti e piastrelle di cotto, gli infissi sono in legno con scuretti interni, le porte interne sono in legno. Lo stato conserativo del fabbricato è scadente in quanto alcune porzioni sul retro e sul fianco destro risultano crollate. Il fabbricato è collegato alla strada vicinale della Roncatella tramite strada privata in terra, anch'essa non in ottime condizioni di manutenzione.

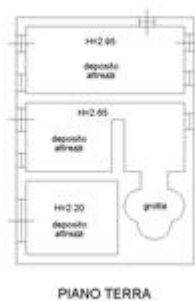


**CONSISTENZA:**

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
Piano terra (deposito e magazzini)	150,00	x	50 %	=	75,00
Piano primo (abitazione)	150,00	x	100 %	=	150,00
Scoperto	2.642,00	x	1 %	=	26,42
<b>Totale:</b>	<b>2.942,00</b>				<b>251,42</b>

**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 €. 460,00 €/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. 251,42 x €/mq. 460,00 = €. 115.653,20

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 251,42 x 460,00 = **115.653,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.653,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.653,20**

**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 Sant'Ippolito, 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	rudere	251,42	0,00	115.653,20	115.653,20
				<b>115.653,20 €</b>	<b>115.653,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.653,20**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.782,66**

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: **€. 109.870,54**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato  
MARCO LUCCARINI