



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE ALUIGI**

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE via Passionei 35, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un' appartamento con ingresso in comune con altre U.I. . Si accede all' appartamento attraverso un corridoio comune con altre 2 unità , attraverso una scala si arriva al piano primo, l' appartamento si compone di una cucina , una sala due camere da letto un bagno ed un ripostiglio comune ., completa l' appartamento una cantina al piano terra , infissi in Legno impianti luce ed acqua in comune mentre l' impianto di riscaldamento è autonomo .

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

- foglio 115 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via Beato Benedetto Passionei n° 35, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Passionei

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>129,00 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>€ 113.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 113.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/03/2023</b>

## 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:*

Verbale di Pignoramento, registrata il 26/06/2022 a URBINO ai nn. REP. 351, trascritta il 14/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4347, RP 3241, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .  
La formalità è riferita solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2014 a firma di not. Morico Annunziata , registrata il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, iscritta il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4223,rp.666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 225000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F° 115 map 51 sub 7, Fà 115 map. 54 sub 9, Fà 115 map 54 sub 7-8

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

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 SUCCESSIONE (dal 08/04/2013), registrato il 08/04/2013 a fANO ai nn. RP. 599-9990-13, trascritto il 08/05/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG2563-RP.1600.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di accettazione Tacita dell' eredità (dal 14/10/2014), con atto stipulato il 14/10/2014 a firma di Not Morico Annunziata, registrato il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, trascritto il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4222, rp. 3161.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **78-94 - A** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sost . solaio , rifac. cornicione ecc. , rilasciata il 02/07/1997 con il n. 1864-94 di protocollo

Autorizzazione N. **353-83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Prolungamneto canna fumaria , rilasciata il 01/10/1983 con il n. 353-83 di protocollo

DIA N. **prot 980082**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento Copertura , rilasciata il 02/04/1998

Autorizz N. **3350- 1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tintegg Esterna, rilasciata il 19/05/1979

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Questa situazione è riferita solamente a F115 map 51 sub 7-9 e F° 115 map. 54 sub 7.8

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PASSIONEI 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE via Passionei 35, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un' appartamento con ingresso in comune con altre U.I. . Si accede all' appartamento attraverso un corridoio comune con altre 2 unità , attraverso una scala si arriva al piano primo, l' appartamento si compone di una cucina , una sala due camere da letto un bagno ed un ripostiglio

comune .., completa l' appartamento una cantina al piano terra , infissi in Legno impianti luce ed acqua in comune mentre l' impianto di riscaldamento è autonomo .

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

- foglio 115 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via Beato Benedetto Passionei n° 35, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Passionei

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.



#### 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 FANO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[201,66 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230322-041015-68014 registrata in data 22/03/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	65,00	x	50 %	=	32,50
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Cortiletto	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>168,00</b>				<b>129,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,00 x 900,00 = **116.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.100,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.100,00****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 FOSSOMBRONE, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,00	0,00	116.100,00	116.100,00
				<b>116.100,00 €</b>	<b>116.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.100,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE Via Beato Benedetto Passionei 35, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ubicato al piano 2 di un' immobile sito nel centro storico del Comune di Fossombrone , si accede all' appartamento attraverso una scala comune con altre unità immobiliari , salenso si arriva al piano secondo , accedendo all' appartamento troviamo un disimpegno una cucina , una sala , un bagno ed una camera buia , al piano terra vi è una cantina con ingresso dall' esterno . gli impianti di luce ed acqua sono in comune con altra unità immobiliare mentre l' impianto termico è autonomo a gas metano , le rifiniture medie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 54 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via beato Benedeto Passionei 35, piano: T-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strasa comunale via Passionei

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,00 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>€ 90.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/03/2023</b>

### 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:*

Verbale di Pignoramento, registrata il 26/06/2022 a URBINO ai nn. REP. 351, trascritta il 14/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4347, RP 3241, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .  
La formalità è riferita solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2014 a firma di not. Morico Annunziata , registrata il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, iscritta il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4223,rp.666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 225000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F° 115 map 51 sub 7, Fà 115 map. 54 sub 9, Fà 115 map 54 sub 7-8

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

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 SUCCESSIONE (dal 08/04/2013), registrato il 08/04/2013 a FANO ai nn. RP. 599-9990-13, trascritto il 08/05/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG2563-RP.1600.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di accettazione Tacita dell' eredità (dal 14/10/2014), con atto stipulato il 14/10/2014 a firma di Not Morico Annunziata, registrato il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, trascritto il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4222, rp. 3161.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **78-94 - A** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sost . solaio , rifac. cornicione ecc. , rilasciata il 02/07/1997 con il n. 1864-94 di protocollo

Autorizzazione N. **353-83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Prolungamneto canna fumaria , rilasciata il 01/10/1983 con il n. 353-83 di protocollo

DIA N. **prot 980082**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento Copertura , rilasciata il 02/04/1998

Autorizz N. **3350- 1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tintegg Esterna, rilasciata il 19/05/1979

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE : €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BEATO BENEDETTO PASSIONEI 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE Via Beato Benedetto Passionei 35, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ubicato al piano 2 di un' immobile sito nel centro storico del Comune di Fossombrone , si accede all' appartamento attraverso una scala comune con altre unità immobiliari , salenso si arriva al piano secondo , accedendo all' appartamento troviamo un disimpegno una cucina , una sala , un bagno ed una camera buia , al piano terra vi è una cantina con ingresso dall' esterno . gli impianti di luce ed acqua sono in comune con altra unità immobiliare mentre l' impianto termico è autonomo a gas metano , le rifiniture medie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 54 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via beato Benedetto Passionei 35, piano: T-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada comunale via Passionei

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[222,35 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230322-041015-68013 registrata in data 22/03/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	39,60	x	50 %	=	19,80
Appartamneto	95,20	x	100 %	=	95,20
Terrazzo	2,00	x	50 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>136,80</b>				<b>116,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 800,00 = **92.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.800,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.800,00****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 FOSSOMBRONE, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,00	0,00	92.800,00	92.800,00
				<b>92.800,00 €</b>	<b>92.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.300,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2022

## LOTTO 3

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

**A** mansarda a FOSSOMBRONE vIA BEATO BENEDETTO PASSIONEI 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di Immobile attualmente allo stato grezzo e privo di impianti , tale immobile è accessibile solo attraverso una scala comune con altre unità immobiliari . Lo stesso ha subito la ricostruzione del tetto in quanto crollato parzialmente .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t.2, interno 3, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 51 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: vIA BEATO BENEDETTO PASSIONEI 35, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 115 particella 54 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Beato Benedetto Passionei 35, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 38.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/03/2023</b>

### 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:*

Verbale di Pignoramento, registrata il 26/06/2022 a URBINO ai nn. REP. 351, trascritta il 14/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4347, RP 3241, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .  
La formalità è riferita solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2014 a firma di not. Morico Annunziata , registrata il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, iscritta il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4223,rp.666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 225000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F° 115 map 51 sub 7, F° 115 map. 54 sub 9, F° 115 map 54 sub 7-8

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

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 SUCCESSIONE (dal 08/04/2013), registrato il 08/04/2013 a fANO ai nn. RP. 599-9990-13, trascritto il 08/05/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG2563-RP.1600.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di accettazione Tacita dell' eredità (dal 14/10/2014), con atto stipulato il 14/10/2014 a firma di Not Morico Annunziata, registrato il 14/10/2014 a URBINO ai nn. rp. 49627-21472, trascritto il 17/10/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4222, rp. 3161.

Il titolo è riferito solamente a F° 115 map. 51 sub 7 , f° 115 map 54 sub 9, f° 115 map 54 sub 7-8

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **78-94 - A** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sost . solaio , rifac. cornicione ecc. , rilasciata il 02/07/1997 con il n. 1864-94 di protocollo

Autorizzazione N. **353-83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Prolungamneto canna fumaria , rilasciata il 01/10/1983 con il n. 353-83 di protocollo

DIA N. **prot 980082**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento Copertura , rilasciata il 02/04/1998

Autorizz N. **3350- 1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tintegg Esterna, rilasciata il 19/05/1979

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BEATO BENEDETTO PASSIONEI 35

**MANSARDA**

DI CUI AL PUNTO A

**mansarda** a FOSSOMBRONE vIA BEATO BENEDETTO PASSIONEI 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di Immobile attualmente allo stato grezzo e privo di impianti , tale immobile è accessibile solo attraverso una scala comune con altre unità immobiliari . Lo stesso ha subito la ricostruzione del tetto in quanto crollato parzialmente .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t.2, interno 3, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:



Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

trattasi di porzione di immobile a cui si accede solo attraverso una scala comune con altri appartamenti attualmente allo stato grezzo e di abbandono ha subito un' intervento alla copertura in quanto crollata . Al momento privo di impianti necessita una totale ristrutturazione sia muraria che impiantistica . Attualmente registrato come F2

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00**

data 29/03/2023

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI