



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 39/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Luca Londei**

CF:LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62

telefono: 0722321568

email: [ing.luca.londei@gmail.com](mailto:ing.luca.londei@gmail.com)

PEC: [luca.londei@ingpec.eu](mailto:luca.londei@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MACERATA FELTRIA Via Pelasgi 8, della superficie commerciale di **210,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un aggregato di case del centro storico di Macerata Feltria, situato all'interno di questo aggregato si sviluppa da cielo a terra. La struttura è in muratura piena, solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi. Essendo affiancata da entrambi i lati da altre abitazioni le aperture le troviamo sul fronte di ingresso su via Pelasgi e sul retro che da su via Gaboardi e su un bellissimo scorcio panoramico.

Entrando si accede ad un piccolo disimpegno, da qui attraverso alcuni scalini si accede al soggiorno nel quale si trova la scala che porta al piano superiore. Di seguito al soggiorno vi è la cucina/pranzo. al Piano superiore troviamo un lungo corridoio, due camere, una cameretta ed un WC. Dal disimpegno di ingresso si può scendere ai piani seminterrati, questi sono lasciati allo stato "grezzo" intonacati e tinteggiati e risultano sfalsati tra loro, inoltre presentano altezze che variano tra i 2,20-2,45mt, al primo piano seminterrato troviamo un ampio ripostiglio, un piccolo ripostiglio e un WC, scendendo al secondo piano seminterrato abbiamo anche qui un ampio vano ripostiglio, al terzo piano seminterrato è situata la cantina, tutti i seminterrati hanno un affaccio su via Gaboardi.

I pavimenti al piano terra sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, al piano primo in parquet con esclusione del bagno che ha pavimento e rivestimento in ceramica, le scale in legno. Gli infissi sono in legno con doppio vetro oscurati da persiane. Gli impianti a vista sono a norma. In alcune stanze vi è la presenza di muffe dovute principalmente alla poca areazione degli ambienti. Nel complesso l'immobile è un buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 PT-1; 2,20-2,45 S1-S2-S3. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 142 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Pelasgi, 8, piano: Piano T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via pubblica, Molteni Antonio, Sabato Marta, Ferrara Maria Antonella, Ferretti Fabrizio, salvo altri

La visura catastale riporta come piani solo T-1, mentre i piani sono T-1-S1-S2-S3 come correttamente riportato sulla planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 seminterrati piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,42 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>€. 178.166,76</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 174.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/07/2024</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: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2015 a firma di Notaio Campanile Tommaso - Macerata Feltria (PU) ai nn. n. rep. 1833/1492 di repertorio, iscritta il 26/10/2015 a Urbino ai nn. 5592/735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 147.580,00.

Importo capitale: € 73.789,72.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 27/04/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. n. rep. 146 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Urbino ai nn. 2902/2314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

*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 donazione (dal 23/10/2015), con atto stipulato il 23/10/2015 a firma di Notaio Campanile Tommaso - Macerata Feltria ai nn. nn. rep. 1832/1491 di repertorio, trascritto il 26/10/2015 a Urbino ai nn. 5591/4343

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1986 fino al 15/12/2005), con atto stipulato il 03/06/1986 a firma di Notaio D'Ovidio Gabriele - Pesaro ai nn. n. rep. 19602/3492 di repertorio, trascritto il 21/06/1986 a Urbino ai nn. 2756/2029

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1986 fino al 15/12/2005), con atto stipulato il 03/06/1986 a firma di Notaio D'Ovidio Gabriele - Pesaro ai nn. n. rep. 19602/3492 di repertorio, trascritto il 21/06/1986 a Urbino ai nn. 2756/2029

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 15/12/2005 fino al 23/10/2015), con atto stipulato il 15/12/2005 a firma di Notaio Rossi Luisa - Pesaro ai nn. nn. rep. 14744 di repertorio, trascritto il 05/01/2006 a Urbino ai nn. 126/62

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

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

Concessione edilizia N. **33/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato Loc. Castello via Pelasgi, rilasciata il 26/09/1986 con il n. Prot. n.3235 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - Il Castello

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA PELASGI 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACERATA FELTRIA Via Pelasgi 8, della superficie commerciale di **210,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un aggregato di case del centro storico di Macerata Feltria, situato all'interno di questo aggregato si sviluppa da cielo a terra. La struttura è in muratura piena, solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi. Essendo affiancata da entrambi i lati da altre abitazioni le aperture le troviamo sul fronte di ingresso su via Pelasgi e sul retro che da su via Gaboardi e su un bellissimo scorcio panoramico.

Entrando si accede ad un piccolo disimpegno, da qui attraverso alcuni scalini si accede al soggiorno nel quale si trova la scala che porta al piano superiore. Di seguito al soggiorno vi è la cucina/pranzo. al Piano superiore troviamo un lungo corridoio, due camere, una cameretta ed un WC. Dal disimpegno di ingresso si può scendere ai piani seminterrati, questi sono lasciati allo stato "grezzo" intonacati e tinteggiati e risultano sfalsati tra loro, inoltre presentano altezze che variano tra i 2,20-2,45mt, al primo piano seminterrato troviamo un ampio ripostiglio, un piccolo ripostiglio e un WC, scendendo al secondo piano seminterrato abbiamo anche qui un ampio vano ripostiglio, al terzo piano seminterrato è situata la cantina, tutti i seminterrati hanno un affaccio su via Gaboardi.

I pavimenti al piano terra sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, al piano primo in parquet con esclusione del bagno che ha pavimento e rivestimento in ceramica, le scale in legno. Gli infissi sono in legno con doppio vetro oscurati da persiane. Gli impianti a vista sono a norma. In alcune stanze vi è la presenza di muffe dovute principalmente alla poca areazione degli ambienti. Nel complesso l'immobile è un buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 PT-1; 2,20-2,45 S1-S2-S3. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 142 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Pelasgi, 8, piano: Piano T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via pubblica, Molteni Antonio, Sabato Marta, Ferrara Maria Antonella, Ferretti Fabrizio, salvo altri

La visura catastale riporta come piani solo T-1, mentre i piani sono T-1-S1-S2-S3 come correttamente riportato sulla planimetria catastale

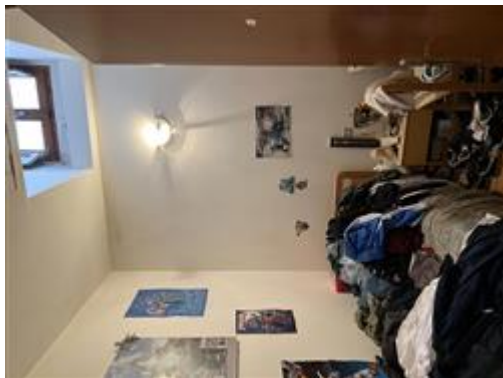
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 seminterrati piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.



*camera*



*camera*



*cameretta*



*bagno*



*piano seminterrato S1*



*ripostiglio S1*

#### 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 Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.





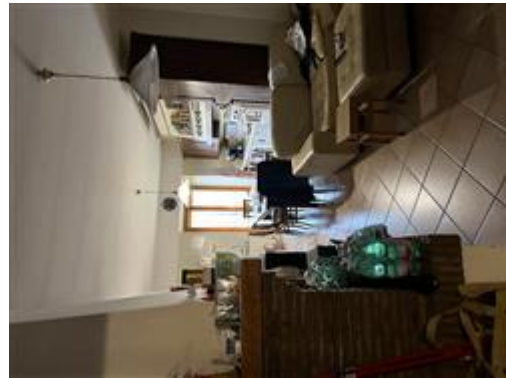
*ingresso su via Pelasgi*



*portone di ingresso*



*soggiorno*



*cucina pranzo*



*scala interna collegamento al piano primo*



*scala interna di collegamento ai piani interrati*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



wc S1



seminterrato S2



cantina

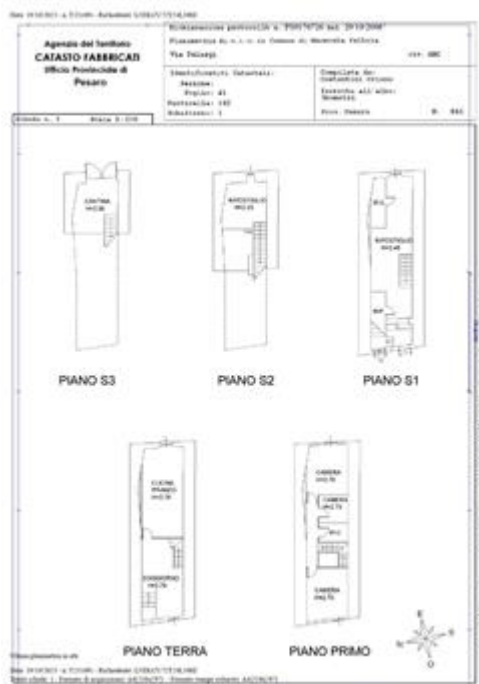
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT e P1	136,36	x	100 %	=	136,36
Ripostiglio piano S1	68,18	x	35 %	=	23,86
Ripostiglio piano S2 e Cantina piano S3	60,99	x	20 %	=	12,20
<b>Totale:</b>	<b>265,53</b>				<b>172,42</b>





planimetria T-1-S1-S2-S3

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (04/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile del centro storico avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 1.100,00

studio tecnico locale (04/06/2024)

Valore massimo: 1.000,00

studio tecnico locale (04/06/2024)

Valore massimo: 1.000,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1033,33.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,42 x 1.033,33 = **178.166,76**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.166,76**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.166,76**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

### 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	172,42	0,00	178.166,76	178.166,76
				<b>178.166,76 €</b>	<b>178.166,76 €</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: **€. 178.166,76**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 3.563,34**

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: **€. 3,42**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.600,00**

data 03/07/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Luca Londei