



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 48/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'IPPOLITO via Ridolfina 11, della superficie commerciale di **170,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

sub 8 - Unità immobiliare posta al piano terra composta da un bagno ed un ripostiglio utilizzato come cantina ed al piano primo composto da N 1 pranzo soggiorno due camere da letto un bagno ed un disimpegno , tutto il piano primo è a tetto quindi con diverse altezze che variano da h= 2,68 a h = 4,00 gli impianti presenti sono in comune con altra unità immobiliare .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di da 2,68 a 4,00 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 380 sub. 8 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Rose, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

B **appartamento** a SANT'IPPOLITO via Ridolfina 11, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

sub 7 Unità immobiliare posta al piano terra di una bifamiliare , catastalmente composta da un porticato uno stenditoio un ingresso ed uno sgombero oltre l' accesso per un bagno che catastalmente è stato messo nel sub 8. gli impianti sono in comune con il sub 8 ambedue le unità presentano tracce di umidità diffusa in diverse parti dell' appartamento , gli impianti oltre ad essere collegati con utenze uniche sono impianto termico con stufa e camino collegati a radiatori, acqua , elettricità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,9. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 380 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: via PIAN DI ROSE O RIDOLFINA 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.830,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 22/04/2020, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 22/04/2020 a FANO ai nn. 736 SER 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di e. 3.000,00 /ANNO.

RISULTA UN CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO CON DATA 16-04-2020 CON CANONE ANNUO DI €. 3.000,00

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**, registrata il 29/09/2009 a URBINO ai nn. rep. 5003/3711, iscritta il 09/10/2009 a Urbino ai nn. rg. 7202-rp.1770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a f° 4 mapp 380 sub 8-7 e F° 3 mapp. 197 sub 4

ipoteca **volontaria**, registrata il 30/11/2017 a URBINO ai nn. rep. 8096-6957, iscritta il 07/12/2017 a Urbino ai nn. rg. 6559, rp. 850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a f° 4 mapp 380 sub 8-7 , f°4 mapp 380 sub 1-6, f° 4 map 273-276-310, f° 3 map 179 sub 4

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/12/2003 a URBINO ai nn. rep 77-17, iscritta il 31/10/2023 a Urbino ai nn. rg. 6169, rp. 645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a f° 4 mapp. 380 sub 8-4-3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento, registrata il 15/05/2024 a URBINO ai nn. rep. 279, trascritta il 05/06/2024 a Urbino ai nn. rg 3312-rp2485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

La formalità è riferita solamente a f° 4 mapp380 sub 7-8

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2002), registrato il 04/07/2002 a FANO ai nn. rep. 49218, trascritto il 20/07/2002 a URBINO ai nn. RG. 4794-3361.

Il titolo è riferito solamente a f° 3 mapp 380 sub 3.

F° 4 MAPP 380, sub 3 per la quota di 1/2, fF4 mapp 380 sub 1 per la quota di 1/8 , f° 4 mapp 80 sub 2 per quota in comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2002), registrato il 04/07/2002 a FANO ai nn. rep. 49218, trascritto il 20/07/2002 a URBINO ai nn. RG. 4794-3361.

Il titolo è riferito solamente a f° 3 mapp 380 sub 3.

F° 4 MAPP 380, sub 3 per la quota di 1/2, fF4 mapp 380 sub 1 per la quota di 1/8 , f° 4 mapp 80 sub 2 per quota in comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Accettazione di donazione (dal 04/07/2002), registrato il 04/07/2002 a Fano ai nn. rep.49218, trascritto il 20/07/2002 a Urbino ai nn. rg. 4793, rp. 3360.

Il titolo è riferito solamente a f° 4 mapp 380 sub 4 per la quota di 1/1, f° 4 mapp 380 sub 1 per la

quota di 1/4 , f° 4 mapp 380 sub 2 per quota di prop. in regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ristrutturazione Fabbricato **N. PROT. 722** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 24/02/1996 con il n. 722 di protocollo

Concessione edilizia **N. 18/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione , rilasciata il 05/04/2003 con il n. 18-2003 di protocollo

Variante in corso d' opera **N. 14-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2005 con il n. 14-2005 di protocollo

P.E. **N. 23-2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riconsolidamento di fabbricato, rilasciata il 23/04/2001

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. prot 3348**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne, rilasciata il 05/08/1999 con il n. 34/1986 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- variazioni interne e spostamento di aperture esterne : €7.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere interne ed esterne .

Pur essendo un' unico appartamento di fatto quindi con impianti unici ed ingressi che si uniscono sono attualmente due unità immobiliari si consiglia la fusione in unico appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA RIDOLFINA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO via Ridolfina 11, della superficie commerciale di **170,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

sub 8 - Unità immobiliare posta al piano terra composta da un bagno ed un ripostiglio utilizzato come cantina ed al piano primo composto da N 1 pranzo soggiorno due camere da letto un bagno ed un disimpegno , tutto il piano primo è a tetto quindi con diverse altezze che variano da h= 2,68 a h = 4,00 gli impianti presenti sono in comune con altra unità immobiliare .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di da 2,68 a 4,00 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 380 sub. 8 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Rose, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

[139,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241015-041058-38195 registrata in data 15/10/2024

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	160,00	x	100 %	=	160,00
ripostiglio - cantina	21,80	x	50 %	=	10,90
Totale:	181,80				170,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,90 x 700,00 = **119.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.630,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.630,00**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA RIDOLFINA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SANT'IPPOLITO via Ridolfina 11, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

sub 7 Unità immobiliare posta al piano terra di una bifamiliare , catastalmente composta da un porticato uno stenditoio un ingresso ed uno sgombero oltre l' accesso per un bagno che catastalmente è stato messo nel sub 8. gli impianti sono in comune con il sub 8 ambedue le unità presentano tracce di umidità diffusa in diverse parti dell' appartamento , gli impianti oltre ad essere collegati con utenze uniche sono impianto termico con stufa e camino collegati a radiatori, acqua , elettricità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,9. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 380 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: via PIAN DI ROSE O RIDOLFINA 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

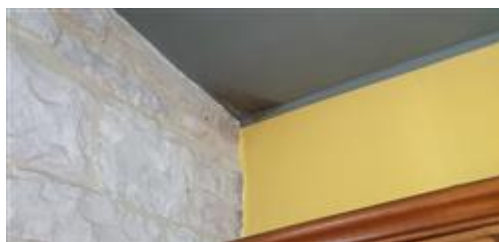
[127,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241015-04105838191 registrata in data 15/10/2024

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	125,00	x	100 %	=	125,00
porticato	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	155,00				140,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 650,00 = **91.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.000,00**

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 Sant' Ippolito, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino-Fano, 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	170,90	0,00	119.630,00	119.630,00
B	appartamento	140,00	0,00	91.000,00	91.000,00
				210.630,00 €	210.630,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.830,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 202.830,00

data 30/10/2024

il tecnico incaricato
Gabriele Aluigi