



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2021

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](mailto:info@studiocasamarche.it)  
PEC: [gabriele.aluigi@geopec.it](mailto:gabriele.aluigi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA Via De Gasperi 24, della superficie commerciale di **90,59** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento( inserito in un blocco costruttivo con più Appartamenti) dove al Piano 1° e 2° si trovano Unità residenziale , al Piano Terra superfici comm.li ed al piano terra Garage e cantine , si accede all' appartamento attraverso una scala esterna da cui si entra direttamente nel pranzo soggiorno con angolo cucina , qui attraverso una porta si accede alla zona notte la quale è composta da n° 2 camere da letto di cui una matrimoniale un bagno ed un ripostiglio, le rifiniture sono nella media con pavimenti in monocottura, porte interne tamburate infissi con doppio vetro in legno , gli impianti sono autonomi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 613 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via del popolo Borgo Massano, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 613 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: vIA DEL pOPOLO SNC, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 613 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POPOLO SNC

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,59 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>€ 97.644,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 97.644,38</b>
Data della valutazione:	<b>19/07/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di

proprietario

## **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, stipulata il 13/05/2020 a firma di Uff. giud. del tribunale di Urbino ai nn. 197 di repertorio, registrata il 26/06/2020 a Urbino ai nn. Rp. 1850, Rg. 2587, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 10, mapp. 613, sub. 47-12-13

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2007 a firma di Not.Marco paladini ai nn. rp. 11999/3858 di repertorio, registrata il 27/12/2007 a Urbino ai nn. rg. 10408 rp. 2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a F° 10 mapp. 613 sub 47 --- F° 10, map. 613, sub 12 ----- F° 10, map. 613, sub 13 .

Per la quota di 1/2 ciascuno

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/08/2001 a firma di Not Pasquale Venturini di Urbino ai nn. 46472 di repertorio, registrata il 08/09/2001 a Urbino ai nn. Rp. 1084, Rg. 5722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a garanzia di un Mutuo condizionato.

Importo ipoteca: £. 3.000.000.000.

Importo capitale: £. 1.500.000.000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 10 mapp. 552---F° 10 mapp. 551.

Terreno dove è stato edificato l' immobile

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2003 a firma di Not. Pasquale Venturini di Urbino ai nn. r.p. 54522 di repertorio, registrata il 31/10/2003 a Urbino ai nn. rp. 1693, r.g.7682, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a C.F. al F° 10, mapp. 613, sub 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-39-40-41-47-48-49-56-58-58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/01/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 21/2014 di repertorio, registrata il 09/12/2014 a Macerata (MC) ai nn. Rp. 96, Rg. 669, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €60.000,00.

Importo capitale: € 37.256,30.

La formalità è riferita solamente a F° 10 mapp. 613, sub. 12-13-47.

SOLO PER LA QUOTA DI 1/2 DI SUA PROPRIETA'

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>€ 500,00</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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2004), con atto stipulato il 01/06/2004 a firma di Not Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. rep. 87201/12579 di repertorio, registrato il 11/06/2004 a Urbino ai nn. Rp. 2634, Rg.4732.

Il titolo è riferito solamente a F° 10, mapp. 613 , sub. 47-12-13

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2001 fino al 01/06/2004), con atto stipulato il 11/07/2001 a firma di Not. Venturini Pasquale di Urbino ai nn. Rp. 46017 di repertorio, registrato il 19/07/2001 a Urbino ai nn. rp. 3205, Rg. 4630.

Il titolo è riferito solamente a CT. F° 10 , MAPP. 552--F° 10 MAPP. 551 .

Terreno edificabile

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

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

CONCESSIONE N° 14-2001 N. **14-2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso plurifunzionale " Il Borgo", presentata il 19/07/2001 con il n. 14-2001 di protocollo, agibilità del 22/04/2004 con il n. prot 1105/E di protocollo. C.E n° 14/2001 del 19-07-2001 --C.E. 22/2002 del 12-09-2002-- Dia n°369 prot. 2754 del 02-07-2003

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

PdF - piano di fabbricazione vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variante interna all' ufficio Tecnico

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

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne : €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA DE GASPERI 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA Via De Gasperi 24, della superficie commerciale di **90,59** mq per la quota di:

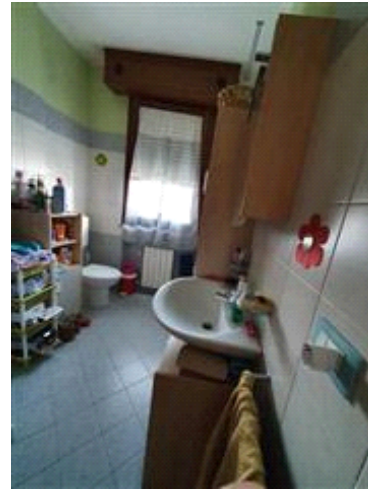
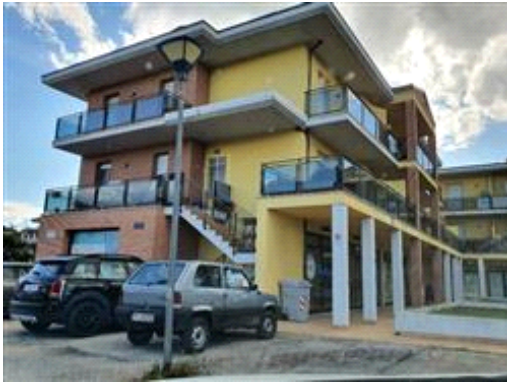
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento( inserito in un blocco costruttivo con più Appartamenti) dove al Piano 1° e 2° si trovano Unità residenziale , al Piano Terra superfici comm.li ed al piano terra Garage e cantine , si accede all' appartamento attraverso una scala esterna da cui si entra direttamente nel pranzo soggiorno con angolo cucina , qui attraverso una porta si accede alla zona notte la quale è composta da n° 2 camere da letto di cui una matrimoniale un bagno ed un ripostiglio, le rifiniture sono nella media con pavimenti in monocottura, porte interne tamburate infissi con doppio vetro in legno , gli impianti sono autonomi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 613 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via del popolo Borgo Massano, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 613 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POPOLO SNC, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 613 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POPOLO SNC

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[243.6970 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-16986 registrata in data 07/06/2021

## 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	67,45	x	100 %	=	67,45
TERRAZZI E SCALE	25,26	x	33 %	=	8,34
CANTINE ED AUTORIMESSE	29,60	x	50 %	=	14,80
<b>Totale:</b>	<b>122,31</b>				<b>90,59</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studi professionali

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,59 x 1.100,00 = **99.644,38**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.644,38**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.644,38**

**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 MONTECALVO IN FOGLIA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,59	0,00	99.644,38	99.644,38
				<b>99.644,38 €</b>	<b>99.644,38 €</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: **€ 97.644,38**

**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: **€ 97.644,38**

data 19/07/2021

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI