



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GROGU SPV S.R.L.

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:  
AVV. MILO SABBATINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Montanari**

CF:MNTSFN66R08I459Y  
con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CALUCIO N. 25  
telefono: 072258302  
email: stefano@stefanomontanari.it  
PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **RISTORANTE** a MONTECOPIOLO VIA MONACCHIE 112, frazione LOCALITA' BIVIO MONTEBOAGGINE, quartiere N.B. GENIUS NON E' AGGIORNATO: MONTECOPIOLO FA PARTE DELLA PROVINCIA DI RIMINI RN DAL 06/09/2022 !!!!!!!!!!! , della superficie commerciale di **705,30** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI RISTORANTE CHE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE ERA MOLTO IN VOGA COMPOSTO AL PIANO TERRA DA DUE SALE PER LA RISTORAZIONE, DI CUI UNA NON AGIBILE, UN LUNGO DISIMPEGNO, SALA PIZZERIA, SALA BAR SERVIZI, CUCINA E DISPENSE; AL PIANO SEMINTERRATO VANI TECNICI ED UNA SALA RISTORANTE NON AGIBILE. IL TUTTO CON MATERIALI E RIFINITURE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DAL 1960 A 1985. A VALLE OLTRE, ALLO SCOPERTO ESCLUSIVO, INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO CON COPERTURA IN ETERNIT.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di ML 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.163,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BIVIO MONTEBOAGGINE, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DOCFA PROT. N. RN0070931 DEL 29/07/2024

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>705,30 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>€. 350.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 335.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/08/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo SCADENZA 02/03/2024, stipulato il 03/03/2022, con scadenza il 02/03/2024, registrato il 24/03/2022 a URBINO ai nn. 735 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12000.

AFFITTO DI AZIENDA CON OPZIONE DI ACQUISTO STIPULATO DAL NOTAIO FRANCESCO FABBRI DEL 3 MARZO 2022 REPERTORIO N. 468 RACCOLTA N. 362.

### 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 15/11/2013 a firma di NOTAIO CAMPANILE TOMMASO ai nn. 637/530 di repertorio, registrata il 18/11/2013 a URBINO ai nn. 745, iscritta il 18/11/2013 a URBINO ai nn. 5675, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE .

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 10

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

pignoramento, stipulata il 25/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 684 di repertorio, registrata il 16/12/2022 a URBINO ai nn. 5673, trascritta il 16/12/2022 a URBINO ai nn. 7623, 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: € 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**

Ulteriori avvertenze:

N.B DA SMALTIRE ETERNIT SOPRA ACCESSORIO A VALLE

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', con atto stipulato il 04/04/2023 a firma di NOTAIO TOMMASO CAMPANILE ai nn. 8235 di repertorio, registrato il 27/04/2023 a URBINO ai nn. 779, trascritto il 27/04/2023 a URBINO ai nn. 2448

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA EREDITA' (dal 27/07/2020), con atto stipulato il 04/04/2023 a firma di NOTAIO TOMMASO CAMPANILE ai nn. 8235 di repertorio, registrato il 27/04/2023 a URBINO ai nn. 779, trascritto il 27/04/2023 a URBINO ai nn. 2448

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **73/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN RISTORANTE BAR, presentata il 06/09/1962 con il n. 2323 di protocollo, rilasciata il 07/09/1962 con il n. 73/62 di protocollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **49/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI PICCOLO EDIFICIO DA ADIBILE A BAR E PISTA DA BALLO COPERTA, presentata il 03/05/1961, rilasciata il 04/05/1961 con il n. 49 di protocollo, agibilità del 16/06/1961 con il n. 49/61 di protocollo

CONCESSIONE N. **14/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO RISTORANTE DENOMINATO GABBIANO, presentata il 17/07/1979 con il n. 1978 di protocollo, rilasciata il 30/11/1979 con il n. 14 di protocollo

CONCESSIONE N. **696/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO LOCALE SEMINTERRATO, presentata il 12/03/1981 con il n. 696 di protocollo, rilasciata il 14/07/1981 con il n. 696 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **2292/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE, presentata il 20/06/1989 con il n. 2292 di protocollo, rilasciata il 07/09/1989 con il n. 2292 di protocollo

CONCESSIONE N. **3/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA ESTETICA PARZIALE DEL PORTICO CHIUSO UTILIZZATO A BAR RISTORANTE, presentata il 18/01/1990 con il n. 234 di protocollo, rilasciata il 05/03/1990 con il n. 234 di protocollo



PERMESSO DI COSTRUIRE N. **18/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO PER LA FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI IN ATTUAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, presentata il 11/03/2005 con il n. 893 di protocollo, rilasciata il 22/02/2006 con il n. 18/2005 di protocollo

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. **145/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE SENZA LICENZA EDILIZIA DI MAGAZZINI, STALLE ANIMALI, RIPOSTIGLI PER LAVORAZIONE AD USO RISTORANTE,E PIZZERIA., presentata il 29/05/1986 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 04/01/1966 con il n. 145 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 RESIDENZIALE - RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUL PROSPETTO AL PIANO TERRA SULLA DESTRA NELLO SCOPERTO RECINTATO E' STATO EDIFICATO, SOPRA IL MURETTO, UNA STRUTTURA ABUSIVA: OCCORRE RIMUOVERLA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE E SMALTIMENTO: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a UNA PORZIONE



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUL PROSPETTO AL PIANO TERRA SULLA DESTRA NELLO SCOPERTO RECINTATO E' STATO EDIFICATO, SOPRA IL MURETTO, UNA STRUTTURA ABUSIVA: OCCORRE RIMUOVERLA.

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

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

BENI IN MONTECOPIOLO VIA MONACCHIE 112, FRAZIONE LOCALITA' BIVIO MONTEBOAGGINE, QUARTIERE N.B. GENIUS NON E' AGGIORNATO: MONTECOPIOLO FA PARTE DELLA PROVINCIA DI RIMINI RN DAL 06/09/2022  
!!!!!!!!!!!!

## RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

**RISTORANTE** a MONTECOPIOLO VIA MONACCHIE 112, frazione LOCALITA' BIVIO MONTEBOAGGINE, quartiere N.B. GENIUS NON E' AGGIORNATO: MONTECOPIOLO FA PARTE DELLA PROVINCIA DI RIMINI RN DAL 06/09/2022 !!!!!!!!!!!!!, della superficie commerciale di **705,30** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI RISTORANTE CHE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE ERA MOLTO IN VOGA COMPOSTO AL PIANO TERRA DA DUE SALE PER LA RISTORAZIONE, DI CUI UNA NON AGIBILE, UN LUNGO DISIMPEGNO, SALA PIZZERIA, SALA BAR SERVIZI, CUCINA E DISPENSE; AL PIANO SEMINTERRATO VANI TECNICI ED UNA SALA RISTORANTE NON AGIBILE. IL TUTTO CON MATERIALI E RIFINITURE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DAL 1960 A 1985. A VALLE OLTRE, ALLO SCOPERTO ESCLUSIVO, INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO CON COPERTURA IN ETERNIT.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di ML 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.163,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BIVIO MONTEBOAGGINE, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DOCFA PROT. N. RN0070931 DEL 29/07/2024

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI IMPIANTO A GPL CON CALDAIA A BRUCIATORE ATMOSFERICO, GENERATORE ACQUA CALDA AD ACCUMULO DA 34 kW CHE ALIMENTANO 8 TERMOCONVETTORI. CI SONO ANCHE DUE POMPE DI CALORE CON SPLIT PER ARIA CONDIZIONATA ESTIVA





CLASSE ENERGETICA:



[1972,02 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 00515-599701-2024 registrata in data 26/08/2024

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
SCOPERTOESCLUSIVO	5.513,00	x	1 %	=	55,13



RISTORANTE AGIBILE PIANO TERRA	513,00	x	100 %	=	513,00
RISTORANTE INAGIBILE PIANO TERRA	100,70	x	10 %	=	10,07
RISTORANTE AGIBILE PIANO S1	120,00	x	50 %	=	60,00
RISTORANTE INAGIBILE PIANO S1	201,00	x	10 %	=	20,10
ACCESSORI VICINO AL RISTORANTE	110,00	x	30 %	=	33,00
ACCESSORIO A VALLE	140,00	x	10 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>6.697,70</b>				<b>705,30</b>



PLANIMETRIA CATASTALE CON DESTINAZIONI D'USO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 705,30 x 500,00 = **352.650,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 352.650,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 352.650,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di RIMINI, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTECOPIOLO, agenzie: MONTECOPIOLO / CARPEGNA



## 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	RISTORANTE	705,30	0,00	352.650,00	352.650,00
				<b>352.650,00 €</b>	<b>352.650,00 €</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: **€. 350.150,00**

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

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 14.006,00**

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: **€. 644,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 335.500,00**



data 26/08/2024

il tecnico incaricato  
Stefano Montanari

