



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ferruccio Farini**

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIOBBICO Via D'Urbana 16 - Scala B, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 259 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti sn, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada Provinciale, parti condominiali,

Kiani Riaz è deceduto il 01/10/2014, in data 16/06/2023 il Tribunale di Urbino-Volontaria Giurisdizione ha nominato l'Avv. Erika Grossi Curatore dell'Eredità Giacente del de cuius

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1979.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,00 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>€. 59.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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** attiva, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1699 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 168000.

Importo capitale: 84000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1700 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 32.000,00.

Importo capitale: 16.000,00

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

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Urbino ai nn. 1372 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Quota di 1/1 per il diritto di Proprietà Superficiaria

### *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:

Si precisa che l'alloggio è stato costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Piobbico fino al 22 maggio 2078 con convenzione stipulata per atto a rogito Notaio Manfucci in data 22 maggio 1979 Rep. 30200/9345 registrato a Urbino il 2 luglio 1979 al n. 1164 ed ivi trascritto in data 12 luglio 1979 al n. 2184 del Reg. Part. e che allo scadere del termine la concessione potrà essere rinnovata fino al 22 maggio 2177 previa presentazione di apposita domanda al Comune concedente almeno un anno prima della scadenza e dietro pagamento di un corrispettivo che verrà determinato in misura pari al prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2009), con atto stipulato il 18/09/2009 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 32863 di repertorio, trascritto il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 4073 Reg. Part..

L'alloggio fa parte di un complesso residenziale edificato su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Piobbico per anni 99 a partire dal 22 maggio 1979, rinnovabili per ugual periodo (come riportato nell'atto di provenienza)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/12/1995 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 57892 di repertorio, trascritto il 05/01/1996 a Urbino ai nn. 97 Reg. Part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 18/01/1999), registrato il 02/06/1999 a Urbino ai nn. Vol. 69/348.

Proprietà superficiaria

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2000 fino al 18/09/2009), registrato il 14/06/2001 a Urbino ai nn. Vol. 18/364.

Proprietà superficiaria

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **958**, rilasciata il 18/05/1974

Permesso di Costruire N. **01 del 02-02-2021**, per lavori di Efficientamento Energetico

SCIA Agibilità N. **prot. 5799 del 18-11-2021**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato è stata riscontrata la presenza volume tecnico che forma un piccolo vano in adiacenza al locale garage e collegato ad esso da una apertura, non presente negli elaborati progettuali, tale locale è dotato di un finestrotto posizionato al di sotto del balcone dell'alloggio del piano terra

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

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato.

Al momento non è possibile quantificare i costi della regolarizzazione della difformità rilevata

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PIOBBICO VIA D'URBANIA 16 - SCALA B

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIOBBICO Via D'Urbania 16 - Scala B, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 259 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti sn, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada Provinciale, parti condominiali,

Kiani Riaz è deceduto il 01/10/2014, in data 16/06/2023 il Tribunale di Urbino-Volontaria Giurisdizione ha nominato l'Avv. Erika Grossi Curatore dell'Eredità Giacente del de cuius

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1979.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano primo al quale vi si accede da vano scala comune facente parte di un

edificio costruito fine anni settanta. La struttura è mista in cemento armato e muratura, le facciate esterne sono rivestite con termocappotto ed intonachino di colore tortora, la copertura a capanna con manto in laterizio, i terrazzi con solette in c.a. intonacati con ringhiere in metallo, oscuranti con tapparelle in pvc, soglie in pietra, grondaie, scossaline e discendenti in metallo. La suddivisione dell'alloggio al piano primo è la seguente: ingresso, locale soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, vano ripostiglio, bagno e due terrazzi; le finiture dell'alloggio sono le seguenti: scala condominiale di accesso e pianerottoli rivestiti in pietra con balaustre in metallo con portone codominiale in alluminio e vetro, pavimenti interni in mattonelle di graniglia, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, alcune finestre in legno e alcune in pvc con vetro a camera.

#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura e c.a.

nella media 

*solai:* laterocemento

nella media 

*balconi:* costruiti in c.a. intonacato

nella media 

*copertura:* a capanna costruita in laterocemento

nella media 

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura con coibentazione in termocappotto, il rivestimento è realizzato in intonachino

nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

nella media 

*infissi esterni:* finestre e finestroni realizzati in legno e pvc

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in laterizio

nella media 

*rivestimento interno:* posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco di cemento

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in mattonelle di graniglia

nella media 

*infissi interni:* porte realizzati in legno verniciato

nella media 

*scaie:* vano condominiale con rivestimento in pietra

nella media 

#### Degli Impianti:

*termico:* caldaia murale con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in ghisa

nella media 

*elettrico:* sottotraccia

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acqua, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale

nella media 

*fognatura:* tradizionale la rete di smaltimento è realizzata in con tubazioni a tenuta con recapito in fognatura comunale

nella media 

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento ed annessi	109,00	x	100 %	=	109,00

<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>	<b>109,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 550,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 550,00 = **59.950,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.950,00**

**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 piobbico, osservatori del mercato immobiliare omi

## 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	109,00	0,00	59.950,00	59.950,00
				<b>59.950,00 €</b>	<b>59.950,00 €</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: **€. 59.950,00**

**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: **€. 59.950,00**

data 31/10/2024

il tecnico incaricato  
Ferruccio Farini