



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2023

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDLCU79T21L500H
con studio in URBINO (PU) Via Urbinare n. 64
telefono: 0722321568
email: luca.spadoni@alice.it
PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CAGLI Via Gaetano Lapis 52, della superficie commerciale di **276,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico di Cagli, (43°32'48.5"N 12°38'56.5"E), nelle vicinanze della Concattedrale di Santa Maria Assunta e da piazza Papa Niccolò IV;

Trattasi di un immobile censito come ufficio, si sviluppa su due piani piano terra e primo, più un sottotetto non praticabile, la struttura è in pietra e mattoni, i solai di piano in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno.

Da via lapis attraversando una vetrata e percorrendo all'interno alcuni gradini siamo accolti nell'atrio, in fondo alla stanza a sinistra troviamo una scala che ci collega al piano superiore, sulla destra abbiamo l'ingresso ad un'ulteriore stanza adibita a sala dove al suo interno troviamo sulla sinistra un piccolo bagno, sia la sala, sia il piccolo servizio hanno delle finestre che si affacciano su un cortile interno; questa sala è collegata attraverso una grande apertura ad un ufficio, con scala a chiocciola (che ci ricollega sempre al piano superiore) ed ad un terrazzo esterno, dal quale possiamo accedere a dei servizi usufruibili sia da detto terrazzo che da un ulteriore e piccolo ufficio collegato con la sala sopra citata.

Il piano superiore, come detto accessibile attraverso due scale poste è suddiviso in 4 ampie stanze ed un bagno, tutte illuminate da finestre. Gli uffici posti nel mezzo dell'immobile sono illuminati da due porte finestre, che si affacciano sul lastrico solare (copertura di un ufficio e servizi del piano terra), quest'ultimo è inaccessibile a causa del dislivello tra i solai e la presenza di ringhiere e parapetti .

I pavimenti in alcune stanze sono tipo graniglia sale pepe, in altri come nel bagno sono in ceramica, il riscaldamento è garantito da termosifoni in ghisa, la caldaia non è presente, gli infissi sono in legno con vetro semplice, i sanitari ed il resto dell'arredo dei bagni sono in pessimo stato.

Il tetto come da foto allegate. presenta delle infiltrazioni che hanno causato anche un cedimento del controsoffitto in cannucciato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1092 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.732,71 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis, 52 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Foglio 218 particella 202, 203, 204, 205, 210, 1093, lungo la strada Via Gaetano Lapis e salvo altri
- foglio 218 particella 1093 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10
Coerenze: Foglio 218 particella 205, 210, 1092, lungo la strada Via Druda e salvo altri
GRAFFATA DEL FOGLIO 218 PARTICELLA 1092 SUB 3
- foglio 218 particella 1093 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via

Druda 4a, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/04/2010 Pratica n. PS0061147

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	276,53 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:	€. 147.661,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	09/02/2024

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**, stipulata il 29/11/2010 a firma di Notaio Licini Cesare Maio ai nn. rep. n. 37115/13946 di repertorio, iscritta il 02/12/2010 a Urbino ai nn. 7423/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 5431/3983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Unep Tribunale di Urbino - Urbino (PU) ai nn. rep. n. 66 di repertorio, trascritta il 22/03/2023 a Urbino ai nn. 1705/1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Immobiliare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2006), con atto stipulato il 16/03/2006 a firma di Notaio Manfucci Stefano , trascritto il 13/04/2006 a Urbino ai nn. 3253 RG 1601 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1957 fino al 18/10/1999), con atto stipulato il 19/02/1957 a firma di Notaio Silvio Manfucci - Cagli, trascritto il 20/03/1957 a Urbino ai nn. 606 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1957 fino al 18/10/1999), con atto stipulato il 19/02/1957 a firma di Notaio Silvio Manfucci - Cagli, trascritto il 30/03/1957 a Urbino ai nn. 607 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1957 fino al 16/03/2006), con atto stipulato il 19/02/1957 a firma di Notaio Silvio Manfucci - Cagli (PU), trascritto il 20/03/1957 a Urbino ai nn. 606 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1957 fino al 16/03/2006), con atto stipulato il 19/02/1957 a firma di Notaio Silvio Manfucci - Cagli (PU), trascritto il 30/03/1957 a Urbino ai nn. 607 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione ereditaria apertasi (dal 18/10/1999 fino al 16/03/2006), trascritto il 13/03/2002 a Urbino ai nn. 1103 RP 1575 RG. Accettazione tacita di eredità trascritta il 29/01/2020 ai numeri 512 RG 385 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione ereditaria apertasi (dal 18/10/1999 fino al 16/03/2006), trascritto il 13/03/2002 a Urbino ai nn. 1103 RP 1575 RG. Accettazione tacita di eredità trascritta il 29/01/2020 ai numeri 512 RG 385 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Da ricerche presso l'archivio comunale non sono emerse pratiche edilizie, se non per immobili adiacenti, (all'epoca sempre della stessa ditta). Il sub 5 diviene da un frazionamento per interventi sull'immobile originario, ma sulla porzione oggetto dell'esecuzione non sono mai stati eseguiti dei lavori.

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

BENI IN CAGLI VIA GAETANO LAPIS 52

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CAGLI Via Gaetano Lapis 52, della superficie commerciale di **276,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico di Cagli, (43°32'48.5"N 12°38'56.5"E), nelle vicinanze cella Concattedrale di Santa Maria Assunta e da piazza Papa Niccolò IV;

Trattasi di un immobile censito come ufficio, si sviluppa su due piani piano terra e primo, più un sottotetto non praticabile, la struttura è in pietra e mattoni, i solai di piano in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno.

Da via lapis attraversando una vetrata e percorrendo all'interno alcuni gradini siamo accolti nell'atrio, in fondo alla stanza a sinistra troviamo una scala che ci collega al piano superiore, sulla

destra abbiamo l'ingresso ad un'ulteriore stanza adibita a sala dove al suo interno troviamo sulla sinistra un piccolo bagno, sia la sala, sia il piccolo servizio hanno delle finestre che si affacciano su un cortile interno; questa sala è collegata attraverso una grande apertura ad un ufficio, con scala a chiocciola (che ci ricollega sempre al piano superiore) ed ad un terrazzo esterno, dal quale possiamo accedere a dei servizi usufruibili sia da detto terrazzo che da un ulteriore e piccolo ufficio collegato con la sala sopra citata.

Il piano superiore, come detto accessibile attraverso due scale poste è suddiviso in 4 ampie stanze ed un bagno, tutte illuminate da finestre. Gli uffici posti nel mezzo dell'immobile sono illuminati da due porte finestre, che si affacciano sul lastrico solare (copertura di un ufficio e servizi del piano terra), quest'ultimo è inaccessibile a causa del dislivello tra i solai e la presenza di ringhiere e parapetti .

I pavimenti in alcune stanze sono tipo graniglia sale pepe, in altri come nei bagno sono in ceramica, il riscaldamento è garantito da termosifoni in ghisa, la caldaia non è presente, gli infissi sono in legno con vetro semplice, i sanitari ed il resto dell'arredo dei bagni sono in pessimo stato.

Il tetto come da foto allegate. presenta delle infiltrazioni che hanno causato anche un cedimento del controsoffitto in cannucciato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1092 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.732,71 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis, 52 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Foglio 218 particella 202, 203, 204, 205, 210, 1093, lungo la strada Via Gaetano Lapis e salvo altri
- foglio 218 particella 1093 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10
Coerenze: Foglio 218 particella 205, 210, 1092, lungo la strada Via Druda e salvo altri
GRAFFATA DEL FOGLIO 218 PARTICELLA 1092 SUB 3
- foglio 218 particella 1093 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Druda 4a, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/04/2010 Pratica n. PS0061147

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, 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:



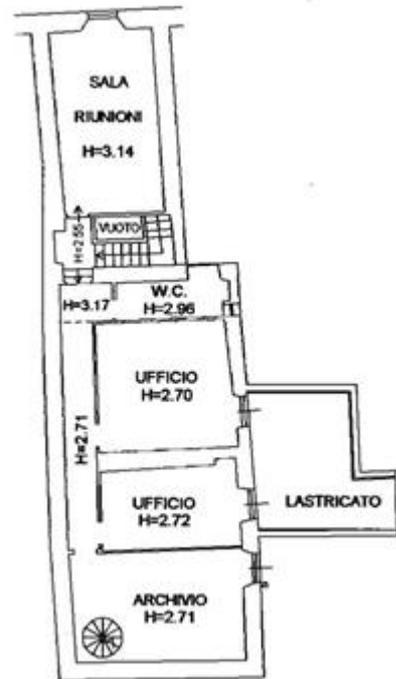
CONSISTENZA:

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

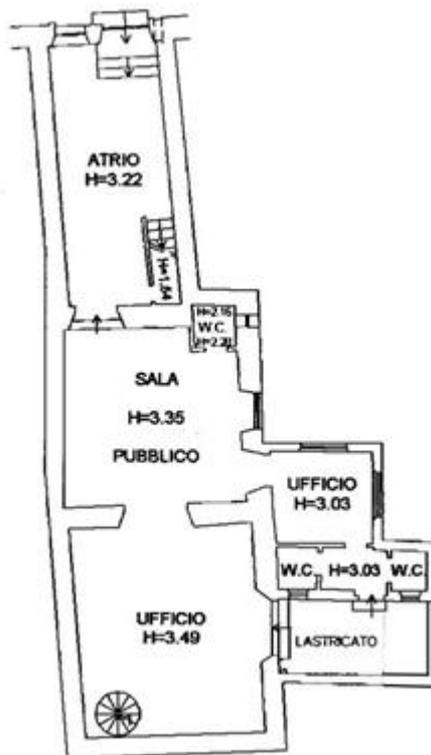
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	267,99	x	100 %	=	267,99
terrazzo piano terra	12,20	x	25 %	=	3,05
terrazzo piano primo	21,94	x	25 %	=	5,49
Totale:	302,13				276,53



piano secondo



piano primo



piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (09/02/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di valutazione, oppure immobili simili per ampiezza ed anni di costruzione e stato di manutenzione

Valore minimo: 505,00

Valore massimo: 530,00

Agenzia locale (06/02/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di valutazione, oppure immobili simili per ampiezza ed anni di costruzione e stato di manutenzione

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 620,00

Agenzia locale (06/02/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di valutazione, oppure immobili simili per ampiezza ed anni di costruzione e stato di manutenzione

Valore minimo: 455,00

Valore massimo: 485,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio di uffici con delle caratteristiche simili, che in base alle interviste fatte risulta

di €/mq 534,17. Si arrotonda a €/mq. 534,00

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: 276,52 x 534,00 = **147.661,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 147.661,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 147.661,68**

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 locale, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	ufficio	276,52	0,00	147.661,68	147.661,68
				147.661,68 €	147.661,68 €

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: **€. 147.661,68**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 7.383,08**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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

Riduzione per arrotondamento: €. 278,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.000,00

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
Luca Spadoni