



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

AVVOCATO MILO SABATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

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 47/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANTIANO VIA DEL CONFINE 10, frazione LOCALITA' MORIA, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PICCOLO APPARTAMENTO DISTRIBUITO SU DUE PIANI DI UN VANO CADAUNO: LA SCALA E INTERNA E LE RIFINITURE SONO RIFERITE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE (CIRCA 1940).

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' COSTITUITO DA UNA STUFA A LEGNA MENTRE PER L'ACQUA CALDA SI UTILIZZA UN BOILER ELETTRICO DA 1200 W. LE FINESTRE SONO IN LEGNO CON IL VETRO SEMPLICE DA MM 3. LO STATO DI CONSERVAZIONE NON E' DEI MIGLIORI. AL PIANO PRIMO E' SITUATO IL BAGNO SENZA PIATTO DOCCIA (PRONTO PER LA POSA). L'IMPIANTO ELETTRICO E' DEL TIPO ESTERNO CON CANALINE IN PVC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di CM 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MORIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 05/12/1991 in atti dal 22/11/1999 (n. 3781.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. PS0241955 del 29/11/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data della valutazione:	03/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



OCCUPATO DAL DEBITORE SALTUARIAMENTE.

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 29/11/2007 a firma di RIZZI ROBERTO ai nn. 24940/5310 di repertorio, registrata il 03/12/2007 a URBINO ai nn. 9650, iscritta il 03/12/2007 a URBINO ai nn. 2336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 18.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 277 di repertorio, registrata il 30/06/2023 a URBINO ai nn. 3690, trascritta il 30/06/2023 a URBINO ai nn. 2934, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di RIZZI ROBERTO ai nn. 24939/5309 di repertorio, registrato il 03/12/2007 a URBINO ai nn. 9649, trascritto il 03/12/2007 a URBINO ai nn. 5420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CADAUNA (dal 22/08/2003 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 22/08/2003 a firma di PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE ai nn. 65/390 di repertorio, registrato il 18/03/2006 a URBINO ai nn. 2446, trascritto il 18/03/2006 a URBINO ai nn. 1179.

SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE AI DUE FIGLI PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la richiesta di Accesso agli atti amministrativi (L. 241/1990) assunta al Protocollo Generale di questo Ente in data 04.12.2023 n. 9691, con la quale il Geom. Montanari Stefano in qualità di CTU del

Tribunale di Urbino, chiedeva l'accesso alle pratiche edilizie relative all'immobile sito in Cantiano Foglio 1, Mappale 136, sub. 2 SI COMUNICA Che la ricerca effettuata con i nominativi indicati non sono emerse pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

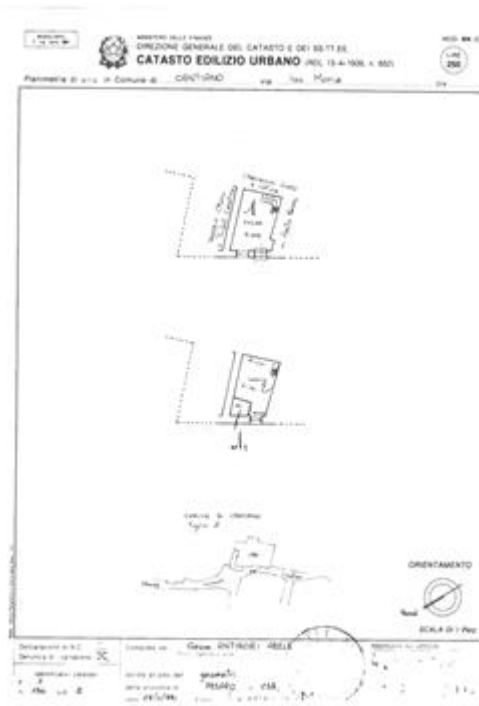
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO VIA DEL CONFINE 10, FRAZIONE LOCALITA' MORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO VIA DEL CONFINE 10, frazione LOCALITA' MORIA, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PICCOLO APPARTAMENTO DISTRIBUITO SU DUE PIANI DI UN VANO CADAUNO: LA SCALA E INTERNA E LE RIFINITURE SONO RIFERITE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE (CIRCA 1940).

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' COSTITUITO DA UNA STUFA A LEGNA MENTRE



PER L'ACQUA CALDA SI UTILIZZA UN BOILER ELETTRICO DA 1200 W. LE FINESTRE SONO IN LEGNO CON IL VETRO SEMPLICE DA MM 3. LO STATO DI CONSERVAZIONE NON E' DEI MIGLIORI. AL PIANO PRIMO E' SITUATO IL BAGNO SENZA PIATTO DOCCIA (PRONTO PER LA POSA). L'IMPIANTO ELETTRICO E' DEL TIPO ESTERNO CON CANALINE IN PVC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di CM 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MORIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 05/12/1991 in atti dal 22/11/1999 (n. 3781.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. PS0241955 del 29/11/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. 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:

BOILER ELETTRICO ARISTON DA 1200 W - STUFA A LEGNA SPLENDID DA 6 KW





CLASSE ENERGETICA:



[112,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Attestato_20240403-041008-14639 registrata in data 03/04/1934

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	
APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 300,00 = **11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

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 CANTIANO, agenzie: CAGLI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	39,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				11.700,00 €	11.700,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 585,00**
 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: **€. 11.115,00**

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: **€. 960,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 155,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

data 03/04/2024

il tecnico incaricato
Stefano Montanari

