



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dottor Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
Avvocato Valerio Garulli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2024

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 20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAGLI Via del Burano 13, della superficie commerciale di **124,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato in un fabbricato bifamiliare composto da cucina Tinello, soggiorno, tre camere e un bagno. Le rifiniture sono rapportate all'epoca di costruzione, appartamento regolarizzato con condono 1986, così come i pavimenti e gli infissi; il bagno e la cucina sono stati ristrutturati senza titolo edilizio con pavimento in grès e laminato finto legno. Le tramezzature interne tra l'ingresso e il soggiorno e tra il tinello e il cucinotto sono state demolite e devono essere regolarizzate. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, tapparelle e controfinestre, i termosifoni in ghisa. La caldaia è a metano a incasso a condensazione di fiamma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM 295. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 453 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via del Burano , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/10/1987 in atti dal 21/04/1989 e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2004 Pratica n. PS0053858

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.147,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.447,62
Data della valutazione:	28/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal debitore e dai suoi due figli.



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 **giudiziale**, stipulata il 08/03/2024 a firma di TRIBUNALE URBINO ai nn. 1396/1067 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34611/14222 di repertorio, registrata il 19/04/2011 a URBINO ai nn. 2236/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/10/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ai nn. 71834/31856 di repertorio, registrata il 06/11/2010 a URBINO ai nn. 6532/1634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 20

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:	€. 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 21/10/2010), con atto stipulato il 21/10/2010 a firma di COLANGELI ANGELO ai nn. 71833 di repertorio, registrato il 27/10/2010 a URBINO ai nn. 3887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **24/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 05/07/1962 con il n. 10352 di protocollo, rilasciata il 31/10/1963 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 10/01/1968 con il n. 24 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

PERMESSO IN SANATORIA N. **353/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI AD USO GARAGE E CANTINA AL PIANO INTERRATO, COSTRUZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL PIANO SOTTOSTRADA AD USO ABITATIVO, presentata il 01/04/1986 con il n. 5777 di protocollo, rilasciata il 08/04/2013 con il n. 19 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARETE TRA TINELLO E CUCINA, PARETE TRA INGRESSO E SALA, VOLUMI IN VETRO E METALLO A CHIUSURA DEL BALCONE E DELL'INGRESSO.

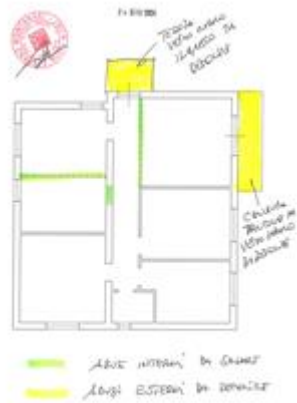
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA E DEMOLIZIONE VOLUMI IN VETRO E METALLO A CHIUSURA DEL BALCONE E DELL'INGRESSO.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA COMPRESO AMMENDA E DEMOLIZIONE VOLUMI IN VETRO E METALLO A CHIUSURA DEL BALCONE E DELL'INGRESSO.: €5.200,00





Planimetria localizzazione abusi



Abuso con chiusura balcone



Abuso ingresso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARETE TRA TINELLO E CUCINA, PARETE TRA INGRESSO E SALA, VOLUMI IN VETRO E METALLO A CHIUSURA DEL BALCONE E DELL'INGRESSO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE ACCATASTAMENTO E DEMOLIZIONE VOLUMI IN VETRO E METALLO A CHIUSURA DEL BALCONE E DELL'INGRESSO.

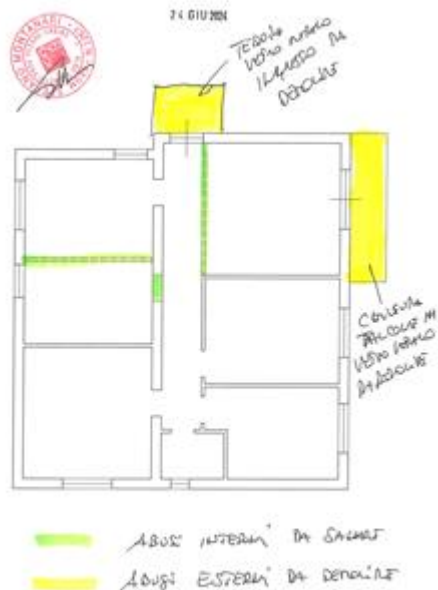
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE ACCATASTAMENTO CON PROCEDURA DOCFA: €960,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI CONFORMITÀ EDILIZIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN CAGLI VIA DEL BURANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Via del Burano 13, della superficie commerciale di **124,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento ubicato in un fabbricato bifamiliare composto da cucina Tinello, soggiorno, tre camere e un bagno. Le rifiniture sono rapportate all'epoca di costruzione, appartamento regolarizzato con condono 1986, così come i pavimenti e gli infissi; il bagno e la cucina sono stati ristrutturati senza titolo edilizio con pavimento in grès e laminato finto legno. Le tramezzature interne tra l'ingresso e il soggiorno e tra il tinello e il cucinotto sono state demolite e devono essere regolarizzate. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, tapparelle e controfinestre, i termosifoni in ghisa. La caldaia è a metano a incasso a condensazione di fiamma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM 295. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 453 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5



vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via del Burano , piano: Terra, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/10/1987 in atti dal
21/04/1989 e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2004 Pratica n. PS0053858

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962
ristrutturato nel 1984.



SOGGIORNO



SOGGIORNO DX



CUCINA



BAGNO



BAGNO SANITARI



CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





LOCALIZZAZIONE APPARTAMENTO



SERVIZI

centro commerciale

scuola elementare

scuola per l'infanzia

nella media

nella media

nella media

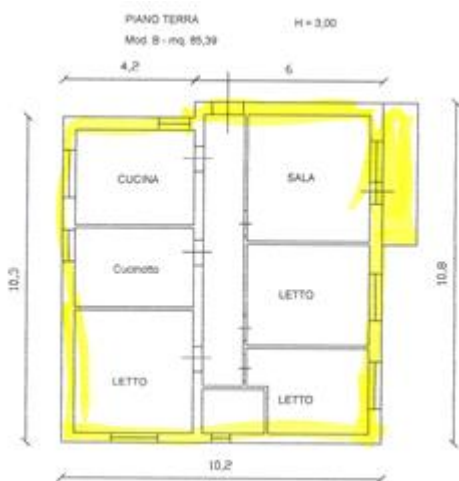
COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





PLANIMETRIA CONDONO



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IN CONSIDERAZIONE DELLA VETUSTA' DEL FABBRICATO, DELLE RIFINITURE, DELLO STATO DI PIANO, DEI VALORI O.M.I. E DELLA MEDIA DELLE VENDITE IN ZONA SI ASSUME IL VALORE AL MQ COMMERCIALE DI € 606,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,27 x 606,00 = **75.307,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.307,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.307,62**

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 CAGLI, agenzie: CAGLI/ACQUALAGNA, osservatori del mercato immobiliare CAGLI Zona C1 Semicentrale

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	124,27	0,00	75.307,62	75.307,62
				75.307,62 €	75.307,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.160,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.147,62****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: **€. 700,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.447,62**

data 28/06/2024

il tecnico incaricato
Stefano Montanari