



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO SPA - IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 SRL

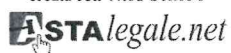
DEBITORE:

;

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GABRIELE ALUIGI

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2019

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

A villa bifamiliare a FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/A, della superficie commerciale di **216,55** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario C ()

Trattasi di villino indipendente inserito in un contesto immobiliare dove all' interno dell' intera struttura si trova anche un' altra villa , le sue rifiniture possono essere definite signorili come pure i suoi spazi interni si compone di ingresso al piano terreno con salone soggiorno cucina , al piano rialzato trovano spazio n° 3 camere grandi(di cui una con cabina armadio) e due bagni , al piano interrato si trova un' ampio garage con centrale termica ed un bagno , mentre al piano primo si trova un corridoio con due stanze ed un bagno una delle due stanze si affaccia al terrazzo gli impianti sono autonomi riscaldamento a gas metano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1011 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro. indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO , piano: S1-T-1, intestato a C () (USUFRUTTO), ! () (USUFRUTTO)
§ () (NUDAPROPRIETA')
Coerenze: VIA MONTE ASTRUALDO, ()
- foglio 15 particella 1011 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO N 10A, piano: S1, intestato a () (Usufrutto), , () (Usufrutto), !
§
Coerenze: ()

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 274.684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 274.684,00
Data della valutazione:	23/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Attualmente occupato da () , (usufrutto)



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 11/12/2003 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI RIMINI ai nn. REP 1775-2003 di repertorio, iscritta il 10/06/2004 a URBINO ai nn. RG. 4690 RP 1390 a favore di I , contro F , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 65.708,78.

La formalità è riferita solamente a F 15 MAPP 1011-988-993-990- E C.T. F° 15 MAPP 991-994-1010 NUDA PROPRIETA'

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. RP. 7-2004 di repertorio, iscritta il 10/01/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 164, RP. 58, a favore di F L., contro I , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 105.874,12.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 15, MAPP 991-994, C.F. F° 15, MAPP 1011- 1010. NUDA PROPRIETA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. RP 8-2004 di repertorio, iscritta il 10/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 165, RP. 59, a favore di I C , contro F , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 27.068,81.

La formalità è riferita solamente a C.T. F°15, MAPP. 991-994 E C.F. F° 15, MAPP 1011-1010. NUDA PROPRIETA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. REP. 9-2004 di repertorio, iscritta il 10/01/2004 a URBINO ai nn. RP. 60, RG. 166, a favore di I I , contro F , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 12.000,00.

Importo capitale: 7.175,97.

La formalità è riferita solamente a CT. F° 15 MAPP 991-994 E C.F. F° 15 MAPP 1011-1010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/1999 a firma di not. Mancini ai nn. RP. 72519 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3345, RP. 392, a favore di I A. , contro F i. (Nuda proprietà), I. (Nuda proprietà), , derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE.



Importo ipoteca: 193.671,34.

Importo capitale: 77.468,53.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15 MAPP 1011 SUB 2 , Fà 15 MAPP 1011 , Fà 15 MAPP. 1011 SUB 3, F° 15 MAPP 1011

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/1999 a firma di N ai nn. RP. 72519 di repertorio, iscritta il 05/07/1999 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3701, RP. 975, a favore di

I , contro I

derivante da CONCESSIONE DI MUTUO .

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15 MAPP 1011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 25/11/2004 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RP. 1009 di repertorio. trascritta il 25/11/2004 a URBINO ai nn. RG. 10085,RP. 5620, a favore di F

(, contro S , derivante da

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15, MAPP 1011 SUB 2 -3 F° 15 MAPP1010

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 15/09/2005 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RP. 436-2005 di repertorio, trascritta il 03/11/2005 a URBINO ai nn. RG. 8614,RP4427, a favore di J

L. contro F.

: , derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI .

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15 MAPP 1011 SUBB 2-3, E F° 15 MAPP. 1010

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 16/10/2014 a firma di CORTE DI APPELLO DI ANCONA ai nn. RP. 738-2014 di repertorio. trascritta il 18/09/2015 a CORTE DI APP ANCONA ai nn. RG. 4687,RP 433, a favore di S , contro J , derivante da ANNOTAZIONE E

TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE .

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP. 1011 SUB 2-3

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 15/09/2005 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 436-2005 di repertorio. trascritta il 03/11/2005 a URBINO ai nn. RG. 8615, RP. 4428, a favore di I

P. , contro I

P. , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP 1011 SUB 2-3 E F° 15 MAPP 1010

DOMANDA GIUDIZIALE , stipulata il 21/12/2004 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. R.P. 1009 di repertorio. trascritta il 21/01/2005 a URBINO ai nn. RG. 688,RP. 414, a favore di J

(, derivante da ACCERTAMENTO

SIMULAZIONE ATTI .

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP 1011 SUB 2-3 E F° 15 MAPP.1010

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:

per la quota di 1/1 (dal 04/11/2003), con atto stipulato il 04/11/2003 a firma di
nn. RP. 94028-11881 di repertorio, trascritto il 20/11/2003 a CONSERVATORIA DI
URBINO ai nn. RG. 8449, RP.5630.
Il titolo è riferito solamente a F° 15 MAPP 1011 SUB 2-3.
NUDA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E 42-92, intestata a , per lavori di
Costruzione di due fabbricati di civile abitazione in via Monte Astrualdo , rilasciata il 25/08/1992 con
il n. C.E. 42-92 P.E. 57-92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE DUE LE UNITA' IMMOBILIATI

PRATICA EDILIZIA N° 940088 N. C.E N ° 940065 DEL 11-11-1994 , intestata a I
l , rilasciata il 11/11/1994 con il n. 920057 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VARIANTE PRATICA N 920057

PROROGA C.E. N. p.e. n° 650092, intestata a l , presentata il 21/08/1995 con il n.
C.E. 950092 di protocollo, rilasciata il 13/10/1995.

Il titolo è riferito solamente a PROROGA DELLA C. E.

DIA N. PROT. 4498, intestata a I , per lavori di OPERE INTERNE DI CIVILE
ABITAZIONE, presentata il 01/04/1999 con il n. PROT 4498 di protocollo

N. PROT. 6011, intestata a l , presentata il 03/05/2000 con il n. 6011 di
protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICHE INTERNE

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. PROT. 11566, intestata a , per lavori di
AGIBILITA', presentata il 31/07/2000 con il n. PROT. 11566 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB 2-3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE : €2.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI
Questa situazione è riferita solamente a PALAZZINA CON SUBB 2-3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/A

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/A. della superficie commerciale di **216.55** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario ()

Trattasi di villino indipendente inserito in un contesto immobiliare dove all' interno dell' intera struttura si trova anche un' altra villa , le sue rifiniture possono essere definite signorili come pure i suoi spazi interni si compone di ingresso al piano terreno con salone soggiorno cucina , al piano rialzato trovano spazio n° 3 camere grandi(di cui una con cabina armadio) e due bagni , al piano interrato si trova un' ampio garage con centrale termica ed un bagno , mentre al piano primo si trova un corridoio con due stanze ed un bagno una delle due stanze si affaccia al terrazzo gli impianti sono autonomi riscaldamento a gas metano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1011 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro. indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO , piano: S1-T-1, intestato a () (USUFRUTTO), () (USUFRUTTO) (NUDAPROPRIETA')
Coerenze: VIA MONTE ASTRUALDO, ()
- foglio 15 particella 1011 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO N 10A, piano: S1, intestato a () (Usufrutto), () (Usufrutto), () (Usufrutto), ()
Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono URBINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[100,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220819-041014-44011 registrata in data 19/08/2022

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	155,00	x	100 %	=	155,00
terrazzi	35,00	x	33 %	=	11,55
Garage e c.t.	100,00	x	50 %	=	50,00
Totale:	290,00				216,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 216,55 x 1.600,00 = 346.480,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 346.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 277.184,00

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 Fermignano, agenzie: Fermignano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	216,55	0,00	346.480,00	277.184,00
				346.480,00 €	277.184,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
villa	0,00
	0,00 €

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: €. 274.684,00

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: €. 274.684,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B villa bifamiliare a FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/B, della superficie commerciale di **216,55** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà) a favore dell'usufruttuario (

Trattasi di villino con ampio porticato , struttura indipendente inserito in un contesto immobiliare dove all' interno dell' intero complesso si trova anche un' altra villa , le sue rifiniture possono essere definite signorili come pure i suoi spazi interni si compone di ingresso al piano terreno con salone soggiorno cucina , al piano rialzato trovano spazio n° 3 camere grandi(di cui una con cabina armadio) e due bagni , al piano interrato si trova un' ampio garage con centrale termica ed un bagno , mentre al piano primo si trova un corridoio con due stanze ed un bagno una delle due stanze si affaccia al terrazzo gli impianti sono autonomi riscaldamento a gas metano,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1010 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979.98 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO, piano: S1-T-1°, intestato a ((USUFRUTTO)) (USUFRUTTO) , (USUFRUTTO). 'NUDA PROPRIETA')
- Coerenze: C. A, VIA MONTE ASTRUALDO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.684,00
Data della valutazione:	23/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da)

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 11/12/2003 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI RIMINI ai nn. REP 1775-2003 di repertorio. iscritta il 10/06/2004 a URBINO ai nn. RG. 4690,RP.1390, a favore di I

contro I
F, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 65.708,78.

La formalità è riferita solamente a F 15 MAPP 1011-988-993-990- E C.T. F° 15 MAPP 991-994-1010 NUDA PROPRIETA'

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. RP. 7-2004 di repertorio. iscritta il 10/01/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 164, RP. 58, a favore di F

contro I
E, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 105.874,12.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 15, MAPP 991-994, C.F. F° 15, MAPP 1011- 1010. NUDA PROPRIETA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. RP 8-2004 di repertorio. iscritta il 10/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 165, RP. 59, a favore di I

contro I
I, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 27.068,81.

La formalità è riferita solamente a C.T. F°15, MAPP. 991-994 E C.F. F° 15, MAPP 1011-1010. NUDA PROPRIETA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2004 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. REP. 9-2004 di repertorio, iscritta il 10/01/2004 a URBINO ai nn. RP. 60, RG. 166, a favore di I

contro I
I, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 12.000,00.

Importo capitale: 7.175,97.

La formalità è riferita solamente a CT. F° 15 MAPP 991-994 E C.F. F° 15 MAPP 1011-1010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/1999 a firma di NOT MANCINI ai nn. RP. 72518 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3344,RP.391, a favore di F

contro C (USUFRUTTO), I (NUDA PROPRIETA), I (USUFRUTTO), I (NUDA PROPRIETA).

Importo ipoteca: 193671,34.

Importo capitale: 77.468,53.

La formalità è riferita solamente a F° 15 ,MAPP 1010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/1999 a firma di NOT. MANCINI ai nn. REP. 72518 di repertorio, iscritta il 05/07/1999 a URBINO ai nn. RG. 3700,RP.974, a favore di I



contro (NUDA PROPRIETA'), (USUFRUTTO),
(USUFRUTTO).

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP 1010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 25/11/2004 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RP. 1009 di repertorio, trascritta il 25/11/2004 a URBINO ai nn. RG. 10085,RP. 5620, a favore di)

(, contro § , derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15, MAPP 1011 SUB 2-3 F° 15 MAPP1010

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 15/09/2005 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RP. 436-2005 di repertorio, trascritta il 03/11/2005 a URBINO ai nn. RG. 8614,RP4427, a favore di)

contro P § , derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 15 MAPP 1011 SUBB 2-3, E F° 15 MAPP. 1010

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 16/10/2014 a firma di CORTE DI APPELLO DI ANCONA ai nn. RP. 738-2014 di repertorio, trascritta il 18/09/2015 a CORTE DI APP ANCONA ai nn. RG. 4687,RP 433, a favore di)

, contro P , derivante da ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE.

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP. 1011 SUB 2-3

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 15/09/2005 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 436-2005 di repertorio, trascritta il 03/11/2005 a URBINO ai nn. RG. 8615. RP. 4428, a favore di E

A , contro F , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP 1011 SUB 2-3 E F° 15 MAPP 1010

DOMANDA GIUDIZIALE , stipulata il 21/12/2004 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RP. 1009 di repertorio, trascritta il 21/01/2005 a URBINO ai nn. RG. 688,RP. 414, a favore di J

, derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

La formalità è riferita solamente a F° 15 MAPP 1011 SUB 2-3 E F° 15 MAPP.1010

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E 42-92, intestata a I .. , per lavori di Costruzione di due fabbricati di civile abitazione in via Monte Astrualdo , rilasciata il 25/08/1992 con il n. C.E. 42-92 P.E. 57-92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE DUE LE UNITA' IMMOBILIATI

PRATICA EDILIZIA N° 940088 N. C.E N ° 940065 DEL 11-11-1994 , intestata a I

I rilasciata il 11/11/1994 con il n. 920057 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VARIANTE PRATICA N 920057

PROROGA C.E. N. p.e. n° 650092, intestata a I , presentata il 21/08/1995 con il n. C.E. 950092 di protocollo, rilasciata il 13/10/1995.

Il titolo è riferito solamente a PROROGA DELLA C. E.

DIA N. PROT. 4498, intestata a I .. per lavori di OPERE INTERNE DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/04/1999 con il n. PROT 4498 di protocollo

N. PROT. 6011, intestata a .. , presentata il 03/05/2000 con il n. 6011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICHE INTERNE

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. PROT. 11566, intestata a F .. , per lavori di AGIBILITA', presentata il 31/07/2000 con il n. PROT. 11566 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB 2-3

AGIBILITA' N. PROT 9951, intestata a I .. agibilità del 11/08/1995 con il n. PROT 9951 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PALAZZINA B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- modifiche interne : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piccole modifiche interne € 2500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/B
VILLA BIFAMILIARE
 DI CUI AL PUNTO B

villa bifamiliare a FERMIGNANO VIA MONTE ASTRUALDO 10/B, della superficie commerciale di **216.55** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario ()

Trattasi di villino con ampio porticato , struttura indipendente inserito in un contesto immobiliare dove all' interno dell' intero complesso si trova anche un' altra villa , le sue rifiniture possono essere definite signorili come pure i suoi spazi interni si compone di ingresso al piano terreno con salone soggiorno cucina , al piano rialzato trovano spazio n° 3 camere grandi(di cui una con cabina armadio) e due bagni , al piano interrato si trova un' ampio garage con centrale termica ed un bagno , mentre al piano primo si trova un corridoio con due stanze ed un bagno una delle due stanze si affaccia al terrazzo gli impianti sono autonomi riscaldamento a gas metano,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1010 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 979,98 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ASTRUALDO, piano: S1-T-1°, intestato a () (USUFRUTTO) } (USUFRUTTO) , P () (USUFRUTTO), () (NUDA PROPRIETÀ') Coerenze: () , VIA MONTE ASTRUALDO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



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 URBINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	esposizione	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	orientamento	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	ventilazione	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	acustica	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	inquinamento	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	sicurezza	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	confort	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[98,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220812-041014-43829 registrata in data 12/08/2022

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	155,00	x	100 %	=	155,00
TERRAZZI E LOGGE	35,00	x	33 %	=	11,55
GABRGE E CANTINE	100,00	x	50 %	=	50,00
Totale:	290,00				216,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 216,55 x 1.600,00 = **346.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 346.480,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 277.184,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	villa bifamiliare	216,55	0,00	346.480,00	277.184,00
				346.480,00 €	277.184,00 €

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: **€. 274.684,00**

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: **€. 274.684,00**

data 23/08/2022

il tecnico incaricato
GABRIELE ALUIGI





MOD. UNO
* F.I. n. 587 *



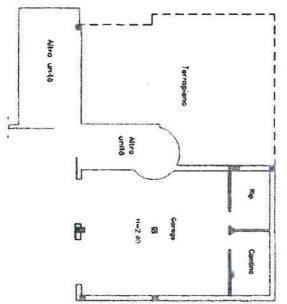
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1989, n. 652)

Perimetria di U.I.L. in Comune di **FERMIGNANO**, via **MONTE ASSOLANO**, civ. **10A**

MOD. UNO (CEU)

LIRE
200

PIANO SEMINTERATO PRIMO



ORIENTAMENTO
SCALA di 1/250

RESERVATO ALL'UFFICIO

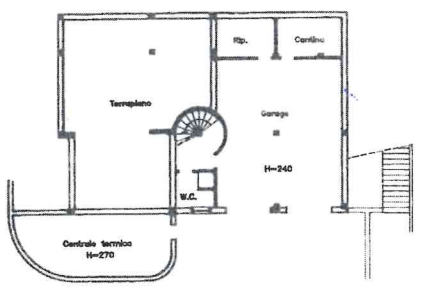
Red. 31238

di M. [REDACTED]

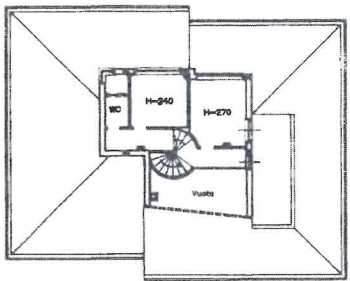
Debitazione di N.C.	<input type="checkbox"/>	Completare dal GEOMETRA
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Inciso all'Ufficio del GEOMETRA
Impugnativa catastale	<input type="checkbox"/>	data provincia di REGGIO n. 4299
F. 45		data 12/12/2001
n. 101 sub. 2		

Aut. catastale: 15/01/194 - Data: 01/03/2022 - n. 133946 - Riferimento: ...
Indirizzo: ...
Catasto: ...

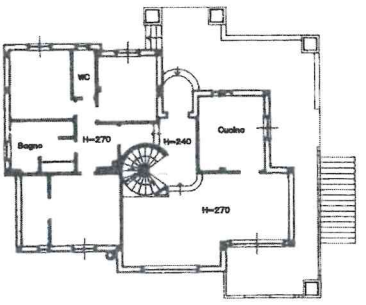
PIANO SEMINTERRATO



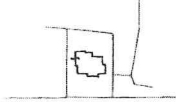
PIANO PRIMO -SOTTOTETTO-



PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE
SCALA 1:2000
F. 15 H=4010



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completate dal GEOM. [signature]	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Firma, cognome e nome)	
Identificativi catastali	Iscritto all'albo dei GEOMETRI	<p><i>[signature]</i> Mod. 90h2 del 15 Sett. '94</p>
F. 15	della provincia di PESARO	
n. 1010 sub.	data 02/03/19	