



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2022

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@studiosamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI VIA S. MARTINO CASTEL ONESTO 59, frazione SMIRRA , della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di appartamento che si sviluppa su 3 livelli , porzione di casa in un contesto di piccolo borgo , l' immobile è stato oggetto di ristrutturazione senza alcuna richiesta autorizzativa , al piano interrato vi è una cantina con sottoscale ed un piccolo WC, al piano Terra si trova una piccolo ingresso una cucina ricavata dal Tamponamento di una loggia (senza autorizzazione) un pranzo soggiorno ed una scala che collega sia il piano seminterrato che la zona notte , salendo vi sono due camere da letto ed un bagno . non vi è l' impianto do riscaldamento, gli infissi sono in legno con doppio vetro .

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

- foglio 51 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Strada S. martino- Castello Onesto n, piano: s1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.250,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 23/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 23/09/2021 a URBINO ai nn. REP. 522, trascritta il 07/10/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 4495, RG. 5938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 51 , MAPP. 47

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 09/09/2010 a Fano ai nn. rep. 42726/16125, iscritta il 17/09/2010 a Fano ai nn. rp. 1409, rg. 5666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 191694,00.

Importo capitale: 95846,64.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a F° 51, mapp. 47

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2019 a firma di Ag. Entra Roma , registrata il 25/06/2019 a Roma ai nn. rep 1065/8219, iscritta il 26/06/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rp. 410, rg. 3497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 ruolo e avviso di addeb. esec..

Importo ipoteca: 182.345,62.

Importo capitale: 91.172,81.

La formalità è riferita solamente a F° 51 MAPP 47

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di Atto di Compravendita (dal 16/07/2007), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di Not Morico Annunziata, registrato il 16/07/2007

a URBINO ai nn. rep. 34852/10413, trascritto il 21/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rp. 3252 rg. 5897.

Il titolo è riferito solamente a F°51 mapp. 47 Cagli

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 08/11/2022), registrato il 02/11/2022 a URBINO ai nn. rep. 97/359, trascritto il 16/04/2003 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. rp. 2006, rg. 2885.

Il titolo è riferito solamente a F°51, mapp. 47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno , in forza di denuncia di successione (fino al 16/07/2007), registrato il 16/07/2007 a Fano ai nn. rep. 34852/10413, trascritto il 21/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rp. 3252, rg 5897.

Il titolo è riferito solamente a F° 51, map 47

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nessuna .

Non sono state trovate pratiche edilizie , fabbricato ante 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazioni interne non autorizzate e accertamento di conformità con demolizione di muro di tamponamento loggia chiusa

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di Conformità per modifiche interne e ripristino della loggia tamponata : €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA S. MARTINO CASTEL ONESTO 59, FRAZIONE SMIRRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI VIA S. MARTINO CASTEL ONESTO 59, frazione SMIRRA , della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di appartamento che si sviluppa su 3 livelli , porzione di casa in un contesto di piccolo borgo , l' immobile è stato oggetto di ristrutturazione senza alcuna richiesta autorizzativa , al piano interrato vi è una cantina con sottoscale ed un piccolo WC, al piano Terra si trova una piccolo ingresso una cucina ricavata dal Tamponamento di una loggia (senza autorizzazione) un pranzo soggiorno ed una scala che collega sia il piano seminterrato che la zona notte , salendo vi sono due camere da letto ed un bagno . non vi è l' impianto do riscaldamento, gli infissi sono in legno con doppio vetro .

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

- foglio 51 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Strada S. martino- Castello Onesto n, piano: s1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[224,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221108-0410007-52089 registrata in data 08/11/2022

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
cantina	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	105,00				87,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 700,00 = **61.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.250,00**

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 CAGLI, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

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	87,50	0,00	61.250,00	61.250,00
				61.250,00 €	61.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.250,00**

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: **€ 55.250,00**

data 07/12/2022

il tecnico incaricato
GABRIELE ALUIGI