



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

AVV. EUGENIO BUDINIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MONTANARI

CF: MNTSFN66R08I459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CA' LUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI STRADA VALUBBIO SNC, della superficie commerciale di **65,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di monolocale, posto al piano terra, completo di scoperto esclusivo, bagno, antibagno e garage al piano S1. L'unità immobiliare non è mai stata abitata in quanto mancano i seguenti lavori onde renderla agibile: Pavimenti e rivestimenti interni, porte, sanitari, tinteggiatura, placche impianto elettrico e finitura montaggio/collaudato dell'impianto termico. Lo stato di avanzamento dei lavori è pari all'80 %.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 392 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 51,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 392 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Appartamento rifinito nella misura del 80% (vedere sal in allegato).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.425,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00
Data della valutazione:	17/05/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 03/10/2012 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 604 di repertorio, registrata il 19/07/2021 a URBINO ai nn. 4338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €55.104,15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/01/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 679 di repertorio, registrata il 24/01/2022 a URBINO ai nn. 355, 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:

FRAZIONAMENTO IN QUOTE IPOTECARIO, stipulata il 06/07/2010 a firma di COLANGELI ANGELO ai nn. 71118/31269 di repertorio, registrata il 10/09/2010 a URBINO ai nn. 5539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

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 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/06/2005), con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di COLANGELI ANGELO ai nn. 57150 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 04/04/2005 con il n. 21/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 06/06/2007 con il n. 34 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

I termosifoni sono smontati e l'impianto non è collaudato.



BENI IN CAGLI STRADA VALUBBIO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI STRADA VALUBBIO SNC, della superficie commerciale di **65,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

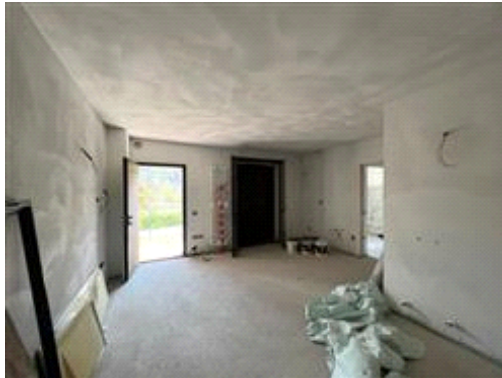
Trattasi di monolocale, posto al piano terra, completo di scoperto esclusivo, bagno, antibagno e garage al piano S1. L'unità immobiliare non è mai stata abitata in quanto mancano i seguenti lavori onde renderla agibile: Pavimenti e rivestimenti interni, porte, sanitari, tinteggiatura, placche impianto elettrico e finitura montaggio/collaudò dell'impianto termico. Lo stato di avanzamento dei lavori è pari all'80 %.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 392 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 51,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 392 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Appartamento rifinito nella misura del 80% (vedere sal in allegato).

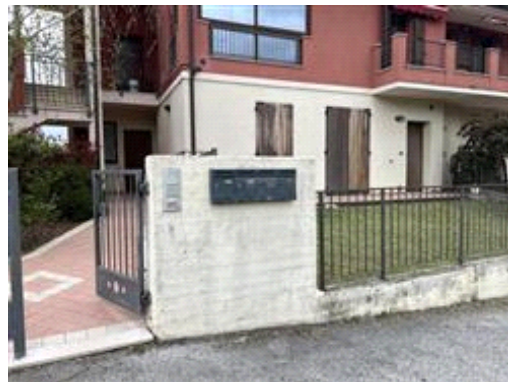
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. 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:

Monocale che è inserito in un manufatto completo di 10 appartamenti con relativi garage con spazi comuni adeguati. Lo stato di conservazione è normale: ha bisogno di rifiniture dallo stato grezzo avanzato di costruzione e una straordinaria manutenzione agli infissi in legno.





CLASSE ENERGETICA:

[230,28 KWh/m²/anno]

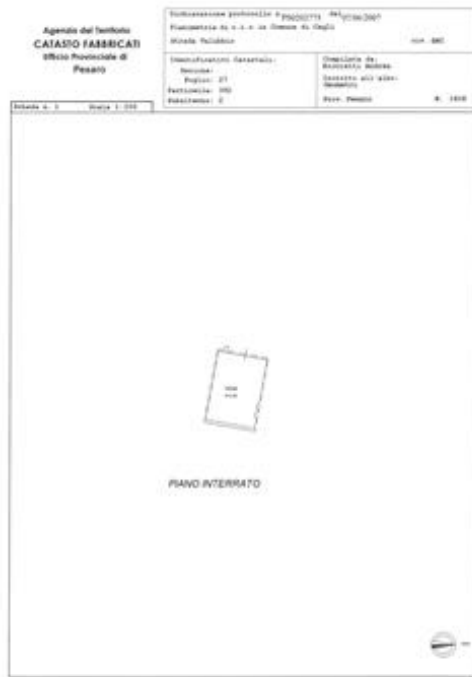
Certificazione APE N. 20230517-041007-74995 registrata in data 17/05/2023

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 con scoperto esclusivo	46,00	x	100 %	=	46,00
Garage	27,00	x	50 %	=	13,50
Beni Comuni non Censibili sub 23 -24-25	1.183,00	x	0,5 %	=	5,92
Totale:	1.256,00				65,42





**Agente del Terziario
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Subdivisione grafica del **IMMOBILE**
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**
 Piano: **1/100**

Identificativo Catastale:
 Sezione: **100**
 Foglio: **27**
 Particella: **200**
 Subalterno: **13**

Compilata da:
Stefano Montanari
 Data: **08/05/2022**

Foglio n. 1 - Scala 1:100

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Colonna	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	usu
100	27	200	13		
1	100	27	200	13	13
2	100	27	200	2	2
3	100	27	200	3	3
4	100	27	200	4	4
5	100	27	200	5	5
6	100	27	200	6	6
7	100	27	200	7	7
8	100	27	200	8	8
9	100	27	200	9	9
10	100	27	200	10	10
11	100	27	200	11	11
12	100	27	200	12	12
13	100	27	200	13	13
14	100	27	200	14	14
15	100	27	200	15	15
16	100	27	200	16	16
17	100	27	200	17	17
18	100	27	200	18	18
19	100	27	200	19	19
20	100	27	200	20	20
21	100	27	200	21	21
22	100	27	200	22	22
23	100	27	200	23	23
24	100	27	200	24	24
25	100	27	200	25	25
26	100	27	200	26	26
27	100	27	200	27	27
28	100	27	200	28	28
29	100	27	200	29	29
30	100	27	200	30	30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare viene comparata ad altre unità immobiliari di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione, si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, della sua distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo.

Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni: dopo un raffronto la quotazione del fabbricato al mq risulta €1.040,00.

Il valore di mercato viene decurtato del 20 % per le rifiniture che si andranno ad effettuare in un futuro e il valore al mq è €832,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,42 x 832,00 = **54.425,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.425,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.425,28**

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, 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	65,42	0,00	54.425,28	54.425,28
				54.425,28 €	54.425,28 €

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: € **54.425,28**

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: € **425,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **54.000,00**

data 17/05/2023

il tecnico incaricato
STEFANO MONTANARI

