



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
AVVOCATO MILO SABATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Montanari

CF: MNTSFN66R081459Y
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 81/2023

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

A appartamento a MONTEFELCINO VIA RAFFAELLO SANZIO 15, frazione LOC. VILLA PALOMBARA, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in via Raffaello n. 15, su area distinta al catasto al foglio n. 29 particella 279, costituito da: porico, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimepegno, un bagno, due camere, un magazzino e centrale termica. La caldaia è di tipo tradizionale e i corpi scaldanti sono in alluminio. i pavimenti e i rivestimenti sono in grès e gli infissi sono in legno con vetro a camera semplice. L'appartamento risulta in buono stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 279 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/11/2018 Pratica n. PS0103766 in atti dal 14/11/2018 DIVISIONE E RETT CLASS. P.O 123/08 (n. 45542.1/2018) Notifica effettuata con protocollo n. PS0103948 del 15/11/2018

Coerenze: NON COERENTE CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE A CATASTO IN QUANTO E' STATO ESEGUITO UN SOPRALLUOGO DAI TECNICI CATASTALI IN DATA 05/11/2018 CON LE IRREGOLARITA' DESCRITTE ALLA LETTERA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO PROT N. 59872 DEL 14/11/2018.

BARATTINI Marcello (CF BRTMCL44P08D749J) è deceduto in data 19/12/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1998.

AI albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.661,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	05/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL DEBITORE ERA IMPOSSIBILITATO.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 554 di repertorio, registrata il 16/10/2023 a URBINO ai nn. 5749, trascritta il 16/10/2023 a URBINO ai nn. 4504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a ALLA QUOTA DI 1/2 DI MAZZA GINA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

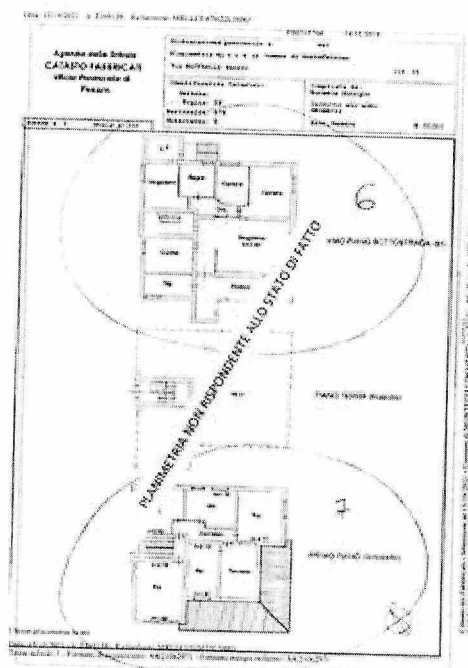
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

presentare le planimetrie aggiornate : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL SIGNOR BARATTINI MARCELLO E' DECEDUTO IL 19/12/2012 LASCIANDO LA SUA QUOTA IN SUCCESSIONE.

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

Costi di regolarizzazione:

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

BENI IN MONTEFELCINO VIA RAFFAELLO SANZIO 15, FRAZIONE LOC. VILLA
PALOMBARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

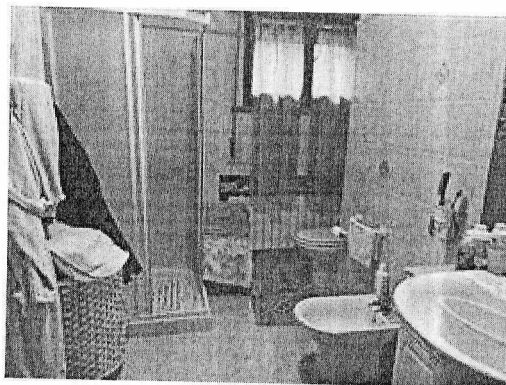
appartamento a MONTEFELCINO VIA RAFFAELLO SANZIO 15, frazione LOC. VILLA PALOMBARA, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

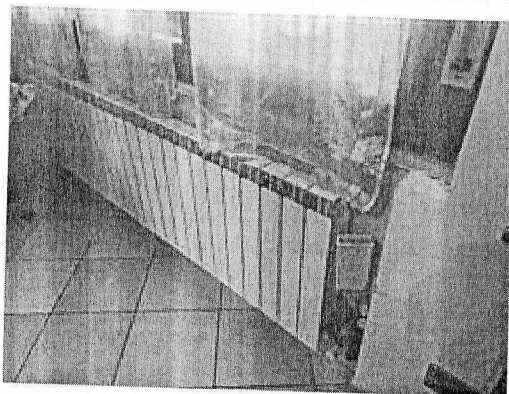
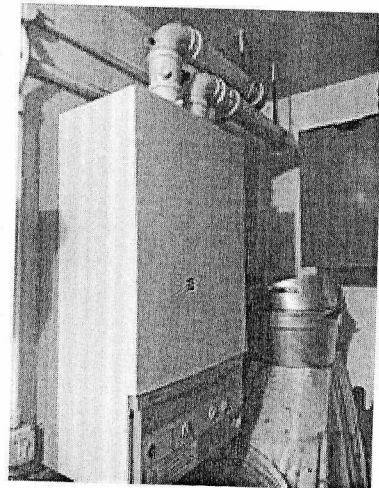
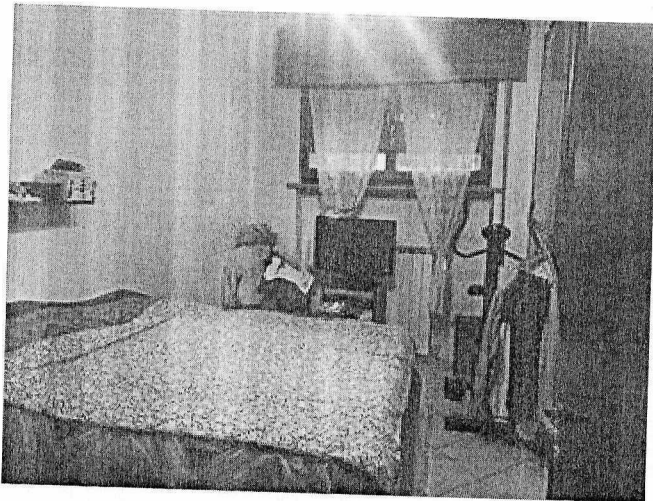
Il bene in oggetto è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in via Raffaello n. 15, su area distinta al catasto al foglio n. 29 particella 279, costituito da: porico, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, un bagno, due camere, un magazzino e centrale termica. La caldaia è di tipo tradizionale e i corpi scaldanti sono in alluminio. i pavimenti e i rivestimenti sono in grès e gli infissi sono in legno con vetro a camera semplice. L'appartamento risulta in buono stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 279 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/11/2018 Pratica n. PS0103766 in atti dal 14/11/2018 DIVISIONE E RETT CLASS. P.O 123/08 (n. 45542.1/2018) Notifica effettuata con protocollo n. PS0103948 del 15/11/2018
Coerenze: NON COERENTE CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE A CATASTO IN QUANTO E' STATO ESEGUITO UN SOPRALLUOGO DAI TECNICI CATASTALI IN DATA 05/11/2018 CON LE IRREGOLARITA' DESCRITTE ALLA LETTERA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO PROT N. 59872 DEL 14/11/2018.
BARATTINI Marcello (CF BRTMCL44P08D749J) è deceduto in data 19/12/2012

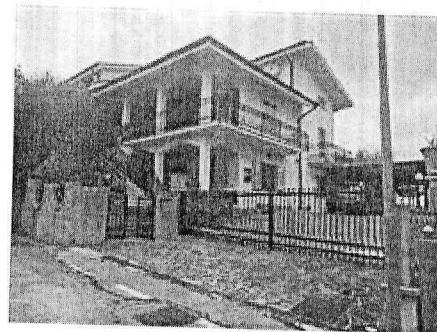
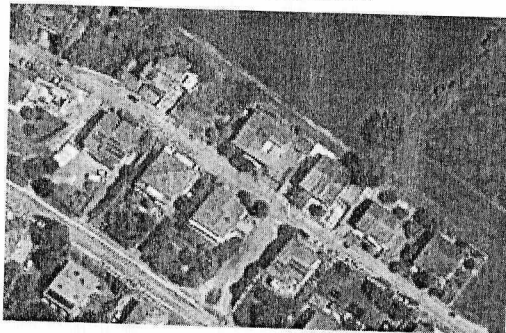
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1998.

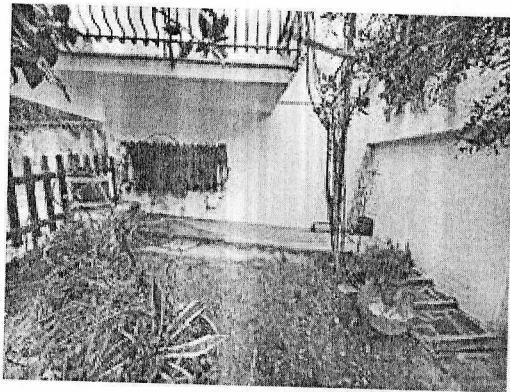




DESCRIZIONE DELLA ZONA

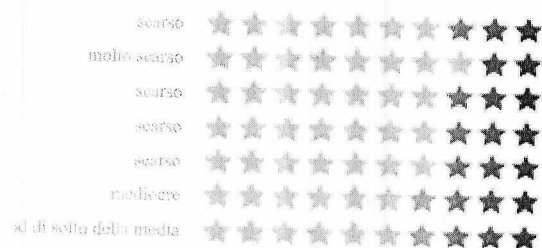
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



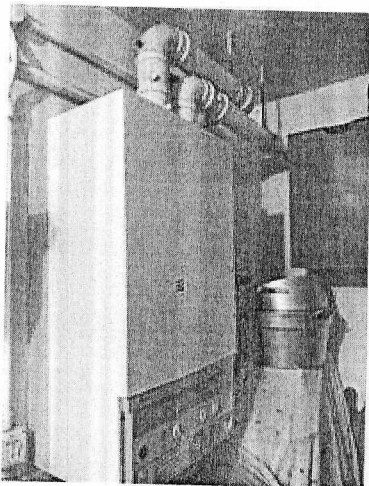


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:

G

[267,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Attestato_20240404-041034-14726 registrata in data 04/04/2024

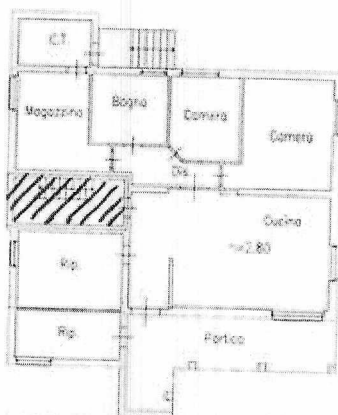
CONSISTENZA:

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
superficie commerciale	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00

PIANO 54



APPARTAMENTO 143,41
 - SCALA 11,46
 RIP 11,77/2 8,58/2
 PORTICO 2,00/2 = TOT 154,00

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	154,00	x	700,00	=	107.800,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	700,00	=	0,00
					107.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.900,00

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 MONTEFELCINO, agenzie: PETRIANO, 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	154,00	0,00	107.800,00	53.900,00
				107.800,00 €	53.900,00 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€ 539,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.661,00

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:	€ 400,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 261,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
Stefano Montanari