



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2021

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 98/2017

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

A appartamento a SASSOCORVARO Via Costanzo Felice 1, frazione Mercatale, della superficie commerciale di 60,36 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di piccolo appartamento ubicato al piano terra di un immobile con numero due unità immobiliari che si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

Al piano terra troviamo il piccolo appartamento composto da: INGRESSO IN COMUNE, PRANZO, SOGGIORNO, CUCINA e CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE. Le rifiniture interne pur essendo in un discreto stato manutentivo non sono state oggetto di recenti opere di ammodernamento. Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio insieme all'altra u.i.

L'intero appartamento dispone di un scoperto in comune con l'altra u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 1, piano: TERRA, intestato a ()
- Coerenze: Strada provinciale e Via Costanzo Felici

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

B appartamento a SASSOCORVARO Via Costanzo Felice 1, frazione Mercatale, della superficie commerciale di 207,26 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di piccolo appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo di un immobile con numero due unità immobiliari che si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

Al piano terra troviamo: GARAGE, CANTINA, LEGNAIA, RIPOSTIGLIO NON RIPORTATO NEL PROGETTO LEGGITIMATO DAL COMUNE.

Al piano primo è ubicato l'appartamento a cui si accede attraverso vano scala comune anche all'altro appartamento. Internamente è suddiviso in: DISIMPEGNO , CUCINA, SALA, BAGNO e DUE CAMERE.

Al piano secondo troviamo numero due locali oltre un unico vano aperto a tetto lasciato allo stato grezzo, senza intonaci e rifiniture.

Le rifiniture interne pur essendo in un discreto stato manutentivo non sono state oggetto di recenti opere di ammodernamento. Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio insieme all'altra u.i.

L'intero appartamento dispone di uno scoperto in comune con l'altra u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 117 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n°1, piano: T-1-2, intestato a ()

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 70.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a A TUTTE LE PROPRIETA' IN PIGNORAMENTO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 186 di repertorio, iscritta il 12/03/2015 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP 158 RG 1104, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO , contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 39.262,43.

La formalità è riferita solamente a A TUTTI GLI IMMOBILI DI PIGNORAMENTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. REP. 864/2017 di repertorio, trascritta il 14/11/2017 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP 4330 RG 6057, a favore di PURPLE SPV SRL , contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, registrato il 19/11/2010 a UFFICIO DEL REGISTRO DI URBINO ai nn. 809/9990/10, trascritto il 13/03/2015 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP 900 RG 1142.

Il titolo è riferito solamente a A TUTTI GLI IMMOBILI DI PIGNORAMENTO

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA , registrato il 19/11/2010 a UFFICIO DEL REGISTRO URBINO ai nn. 809/9990/10, trascritto il 13/03/2015 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP 900 RG 1142.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITO A TUTTI GLI IMMOBILI DI PIGNORAMENTO

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA , con atto stipulato il 24/12/2009, registrato il 03/07/2019 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 891, trascritto il 05/02/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP 485 RG 658.

Il titolo è riferito solamente a PER TUTTI GLI IMMOBILI DI PIGNORAMENTO .
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SASSOCORVARO Via Costanzo Felice 1, frazione Mercatale, della superficie commerciale di **60,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di piccolo appartamento ubicato al piano terra di un immobile con numero due unità immobiliari che si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

Al piano terra troviamo il piccolo appartamento composto da: INGRESSO IN COMUNE, PRANZO, SOGGIORNO, CUCINA e CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE. Le rifiniture interne pur essendo in un discreto stato manutentivo non sono state oggetto di recenti opere di ammodernamento. Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio insieme all'altra u.i.

L'intero appartamento dispone di un scoperto in comune con l'altra u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Strada provinciale e Via Costanzo Felici

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

















farmacie

2024.06.06
 










supermercato

as-is media ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

alla media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

negaligtha

luminosità:

add. costs:

panoramici

[illegible]

impianti tecnici

stato di manuter

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

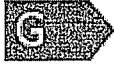
servizi:

only male

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[396.3500 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-11931 registrata in data 26/05/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZIALE	60,36	x	100 %	=	60,36
Totale:	60,36				60,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,36 x 950,00 = 57.342,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.342,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.342,00



appartamento a SASSOCORVARO Via Costanzo Felice 1, frazione Mercatale, della superficie commerciale di 207,26 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di piccolo appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo di un immobile con numero due unità immobiliari che si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

Al piano terra troviamo: GARAGE, CANTINA, LEGNAIA, RIPOSTIGLIO NON RIPORTATO NEL PROGETTO LEGGITIMATO DAL COMUNE.

Al piano primo è ubicato l'appartamento a cui si accede attraverso vano scala comune anche all'altro appartamento. Internamente è suddiviso in: DISIMPEGNO, CUCINA, SALA, BAGNO e DUE CAMERE.

Al piano secondo troviamo numero due locali oltre un unico vano aperto a tetto lasciato allo stato grezzo, senza intonaci e rifiniture.

Le rifiniture interne pur essendo in un discreto stato manutentivo non sono state oggetto di recenti

opere di ammodernamento. Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio insieme all'altra u.i.

L'intero appartamento dispone di uno scoperto in comune con l'altra u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 117 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n°1, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: Strada provinciale e Via Costanza Felice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
------------------------	-------------	----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[325,2880 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-13437 registrata in data 26/05/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZIALE	134,54	x	100 %	=	134,54

GARAGE e CANTINA	57,00	x	50 %	=	28,50
SOFFITTA	134,00	x	33 %	=	44,22
Totale:	325,54				207,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,26 x 800,00 = 165.808,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.808,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.808,00

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 SASSOCORVARO AUDITORE, 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	60,36	0,00	57.342,00	57.342,00
B	appartamento	207,26	0,00	165.808,00	165.808,00
				223.150,00 €	223.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 7.500,00



