



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2023

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 57/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI VIA DON MINZONI 32/A, della superficie commerciale di **146,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento inserito in contesto condominiale con n° 10 u.i. residenziali essendo un' appartamento non vissuto da alcuni anni presenta delle infiltrazioni di umidità , gli impianti sono autonomi (essendo inizialmente due unità immobiliari), le rifiniture sono di media qualità , si evidenzia che attualmente sono stati suddivisi realmente in due unità anche se nella realtà è un' unico appartamento , mentre i garage pur essendo due unità catastali nella realtà è un' unico garage con piccole divisioni interne in cartongesso , come evidenziato per una regolarizzazione urbanistica e catastale necessita di pratica scia . .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 452 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 123 particella 452 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 123 particella 452 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.638,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.638,00
Data della valutazione:	30/03/2023

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:

Verbale di Pignoramento, registrata il 11/07/2022 a URBINO ai nn. RP 352, trascritta il 02/08/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 4762, RP 3554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .
La formalità è riferita solamente a CF F° 123 MAP 452 SUB 5-6-16

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 31/01/2012 a URBINO ai nn. r.p. 76/2012, iscritta il 01/02/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 596, rp. 73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 226.000,00.

Importo capitale: 164700,69.

La formalità è riferita solamente a f° 123 map 452, sub 5-6-16-7-17, CT, F° 123 MAP 125-339, C.F. 91 MAP 307 SUB 1 F° 111 MAP 435 SUB 4 C.F. F° 128 MAP 318 , CT F° 128 MAP 142-144 , CT F° 151 MAP 2008

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/01/2012 , registrata il 20/01/2012 a URBINO ai nn. RP. 42, iscritta il 24/01/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 447, RP.52, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 141.616,72.

La formalità è riferita solamente a f° 123 map 452, sub 3-5-6-16-7-17, CT, F° 123 MAP 125-339, C.F. 91 MAP 307 SUB 1 F° 111 MAP 435 SUB 4 C.F. F° 128 MAP 318 , CT F° 128 MAP 142-144 , CT F° 151 MAP 2008

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/01/2012 a URBINO ai nn. REP. 42, iscritta il 24/01/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 446, RP. 51, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 275.129,52.

La formalità è riferita solamente a CF F° 91 MAP 307 SUB 1, F° 111 MAP 435 SUB 4, F° 128 MAP 318 , CT F° 128 MAP 142-144, CT F° 151 MAP 2008, CF F° 151 MAP 452 SUB 3-6, F123 MAP 452 SUB 5-6-16-7-17, CT F123 MAP 125-339

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/06/2007 a firma di NOT STEFANO MANFUCCI ai nn. RP. 30287/10917 di repertorio, registrata il 25/06/2007 a URBINO ai nn. RP. 30287/10917, iscritta il 29/06/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 5245, RP. 1355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F. 123, MAP 5-6-16

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 insolute 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 25/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di NOT STEFANO MANFUCCI ai nn. RP. 30286/10916 di repertorio, registrato il 26/06/2007 a URBINO ai nn. RP. 30286/10916, trascritto il 29/06/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 5244, RP. 2869.

Il titolo è riferito solamente a F° 123, MAP. 452, SUB 5-6-16, CT F° 123 MAP 339 -125.

I SEGUENTI BENI SONO CT F° 123 MAP 339 -125 SOLO PER LA 1/120

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/06/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **35/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 16/04/2004 con il n. 35-2004 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a palazzina completa

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **78-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE , rilasciata il 05/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a PALAZZINA

VARIANTE N. **4441**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/03/2007, agibilità del 11/02/2008 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F° 123 , MAP. 452 SUB 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state autorizzate come due unità immobiliari pertanto occorre fare la fusione delle due u.i. come riportato nell' accatastamento (unica unità immobiliare) in oltre i garage sono due catastalmente mentre nella realtà sono fusi in un' unico garage

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

Costi di regolarizzazione:

- variante per fusione immobile sia appartamento che garage : €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a garage ed appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAGLI VIA DON MINZONI 32/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

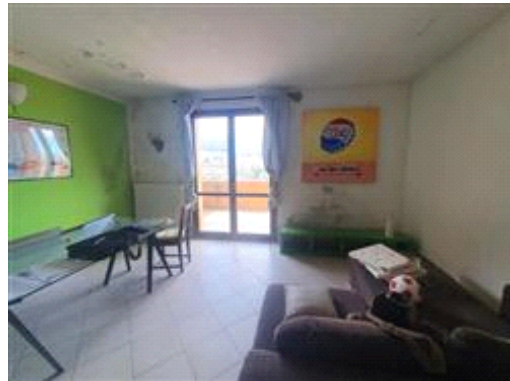
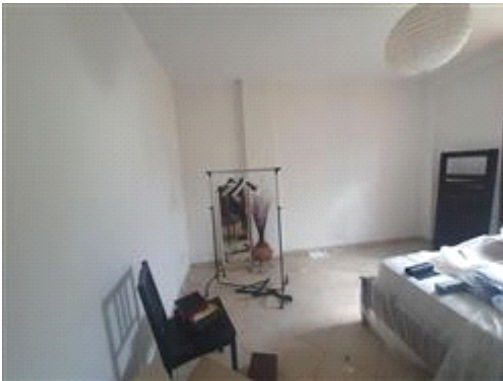
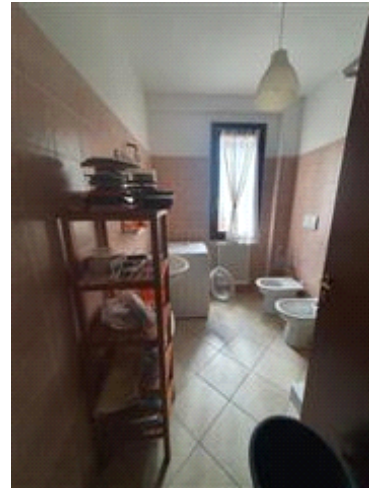
appartamento a CAGLI VIA DON MINZONI 32/A, della superficie commerciale di **146,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento inserito in contesto condominiale con n° 10 u.i. residenziali essendo un' appartamento non vissuto da alcuni anni presenta delle infiltrazioni di umidità , gli impianti sono autonomi (essendo inizialmente due unità immobiliari), le rifiniture sono di media qualità , si evidenzia che attualmente sono stati suddivisi realmente in due unità anche se nella realtà è un' unico appartamento , mentre i garage pur essendo due unità catastali nella realtà è un' unico garage con piccole divisioni interne in cartongesso , come evidenziato per una regolarizzazione urbanistica e catastale necessita di pratica scia . .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

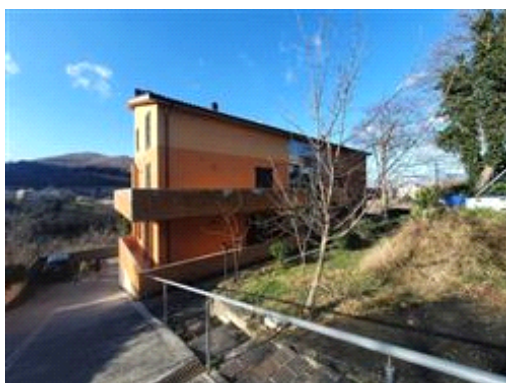
- foglio 123 particella 452 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 123 particella 452 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 123 particella 452 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



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 Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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:



[175,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20200316-041007-67339 registrata in data 16/03/2023

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	105,50	x	100 %	=	105,50
terrazzi	40,50	x	33 %	=	13,37
Garage	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	201,00				146,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,37 x 1.200,00 = **175.638,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 175.638,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175.638,00**

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: studi tecnici, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,37	0,00	175.638,00	175.638,00
				175.638,00 €	175.638,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 166.638,00**

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: **€ 166.638,00**

data 30/03/2023

il tecnico incaricato
GABRIELE ALUIGI