TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BLU FINANZIARIA S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. francesco paolo crippa

ASTALEGALE.NET

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento postoal piano T° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso , cucina, sala , due camere da letto e due bagni completano l' appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l' impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistode macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,8.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 8-12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7 Trasanni di Urbino, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n° 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**124,19 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 167.643,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 167.643,00**
Data della valutazione:	**13/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Contratto di Comodato d' uso registrato in data 08-04-2024 a tempo indeterminato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 **volontaria**, registrata il 03/09/2013 a URBINO ai nn. rep. 47984-20169, iscritta il 05/09/2013 a URBINO ai nn. rg. 4473, rp. 592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 85.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275, sub 8-12-22-10-14-20

ipoteca **volontaria**, registrata il 02/03/2007 a URBINO ai nn. rep. 24260-4022, iscritta il 09/03/2007 a Urbino ai nn. RG. 1939,rp.511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 360.000,00.
Importo capitale: 180.000,00.
Durata ipoteca: 20.
La formalità è riferita solamente a F° 76, mapp 275 sub 8-12-22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/08/2024 a URBINO ai nn. rep. 650, trascritta il 13/09/2024 a Urbino ai nn. rg. 5354 rp 4028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .
La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp 275 sub 8-12-22-10-14-20

pignoramento, registrata il 16/11/2023 a URBINO ai nn. rep. 629, trascritta il 13/12/2023 a Urbino ai nn. rg. 7069 rp. 5541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.
La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp. 275 subb 8-12-22-10-14-20

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 *** (dal 02/03/2007), registrato il 02/03/2007 a Urbino ai nn. rep. 24259-4021, trascritto il 09/03/2007 a Urbino ai nn. rg 1938, rp. 1013.
Il titolo è riferito solamente a F° 76 mapp 275 sub 8-12-22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 25-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 13/10/1981, rilasciata il 29/10/1981, agibilità del 10/02/2025 con il n. 109-82 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intera casa

Variante **N. 25-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/03/1982

Agibilità **N. 51-1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025

Concessione in Sanatoria **N. 94-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025 con il n. 94 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a subb 8-9-10

Concessione in Sanatoria **N. 95-2006**, rilasciata il 10/02/2025.
Il titolo è riferito solamente a sub 5-6-11

Dia **N. 13-05-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 10/02/2025.
Il titolo è riferito solamente a sub 5

Agibilità **N. 53-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025, agibilità del 10/02/2025

Accertamento di conformità **N. prot 31406**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/10/2022

Efficentamento energetico **N. prot 32606/2022**, per lavori di ecobonus 110%, presentata il 10/11/2022 con il n. prot. SUE1828/2022 di protocollo.
INIZ LAVORI 14-11-2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a sub 8-12-22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIA DEI FAETI 7, FRAZIONE TRASANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento postoal piano T° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso , cucina, sala , due camere da letto e due bagni completano l' appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l' impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistode macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,8.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 8-12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7 Trasanni di Urbino, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n° 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



COLLEGAMENTI

autobus — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — nella media
panoramicità: — nella media
livello di piano: — nella media
stato di manutenzione: — nella media
luminosità: — nella media
qualità degli impianti: — nella media
qualità dei servizi: — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



CLASSE ENERGETICA:

A

[190,16 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240607-041067-23127 registrata in data 07/06/2024

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
Appartamento	101,50	x	100 %	=	101,50
Terrazzi	14,50	x	33 %	=	4,79
Garage	21,30	x	50 %	=	10,65
Cantina	14,50	x	50 %	=	7,25

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Totale:	**151,80**	**124,19**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,18	x	1.350,00	=	**167.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.643,00**

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 URBINO, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

ASTALEGALE.NET

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,18	0,00	167.643,00	167.643,00
				167.643,00 €	**167.643,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Appartamento		0,00
		0,00 €

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: **€. 167.643,00**

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**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:	**€. 167.643,00**

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **122,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento postoal piano 1° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a 2 appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso ampio pranzo soggiorno- cucina , due camere da letto e due bagni completano l' appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l' impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistode macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 10-14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**122,69 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 165.631,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 165.631,50**
Data della valutazione:	**13/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 **volontaria**, registrata il 03/09/2013 a URBINO ai nn. rep. 47984-20169, iscritta il 05/09/2013 a URBINO ai nn. rg. 4473, rp. 592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 85.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275, sub 8-12-22-10-14-20

ipoteca **volontaria**, registrata il 03/03/2009 a URBINO ai nn. rep. 28583-6493, iscritta il 12/03/2009 a Urbino ai nn. rg. 1758-rp. 384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
Durata ipoteca: 30.
La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275 sub 10-14-20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/08/2024 a URBINO ai nn. rep. 650, trascritta il 13/09/2024 a Urbino ai nn. rg. 5354 rp 4028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .
La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp 275 sub 8-12-22-10-14-20

pignoramento, registrata il 16/11/2023 a URBINO ai nn. rep. 629, trascritta il 13/12/2023 a Urbino ai nn. rg. 7069 rp. 5541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.
La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp. 275 subb 8-12-22-10-14-20

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 atto di compravendita (dal 03/03/2009), registrato il 03/03/2009 a Urbino ai nn. rep 28582-6492, trascritto il 12/03/2009 a Urbino ai nn. rg. 1757,rp. 1007.
Il titolo è riferito solamente a F° 76 mapp 275 sub 10-14-20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 25-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 13/10/1981, rilasciata il 29/10/1981, agibilità del 10/02/2025 con il n. 109-82 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intera casa

Variante **N. 25-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/03/1982

Agibilità **N. 51-1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025

Concessione in Sanatoria **N. 94-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025 con il n. 94 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a subb 8-9-10

Concessione in Sanatoria **N. 95-2006**, rilasciata il 10/02/2025.
Il titolo è riferito solamente a sub 5-6-11

Dia **N. 13-05-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 10/02/2025.
Il titolo è riferito solamente a sub 5

Agibilità **N. 53-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025, agibilità del 10/02/2025

Accertamento di conformità **N. prot 31406**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/10/2022

Efficentamento energetico **N. prot 32606/2022**, per lavori di ecobonus 110%, presentata il 10/11/2022 con il n. prot. SUE1828/2022 di protocollo.
INIZ LAVORI 14-11-2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIA DEI FAETI 7, FRAZIONE TRASANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **122,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento postoal piano 1° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a 2 appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso ampio pranzo soggiorno- cucina , due camere da letto e due bagni completano l' appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l' impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistode macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 10-14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2024.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



[101,56 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240607-041067-23131 registrata in data 07/06/2024

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
Appartamento	101,50	x	100 %	=	101,50
Terrazzi	16,80	x	33 %	=	5,54
Garage	16,80	x	50 %	=	8,40
Cantina	14,50	x	50 %	=	7,25
Totale:	**149,60**				**122,69**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,69 x 1.350,00 = **165.631,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.631,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.631,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,69	0,00	165.631,50	165.631,50
				165.631,50 €	**165.631,50 €**

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: **€. 165.631,50**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:	**€. 165.631,50**

data 13/02/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Aluigi

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009