

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di 61,43 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'unico appartamento.

L' appartamento è uno ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due, il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi [REDACTED]. Quello in oggetto è il subalterno 5 e corrisponde alla zona notte dell'alloggio, composta da due vani principali e tre accessori quali: due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un corridoio; sia nel bagno che nel ripostiglio ci sono i due terrazzi; le parti comuni, con il subalterno 6, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio d'ingresso o passaggio interno.

Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie, viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi, dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell' alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica e tutto il resto in parquet con legno di pino chiaro, le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, i terrazzi hanno la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a [REDACTED] - PROPRIETA' per 1/2 - [REDACTED] - PROPRIETA' per 1/2., derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione: AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini: a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11, di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con porzione di appartamento censito al mappale 730, subalterno 6, foglio 11, di proprietà [REDACTED]; a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg. Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato



residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni Martina, Paoloni Federico, Paoloni marco, Paoloni Melissa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.377,50
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

I signori coniugi [REDACTED] risiedono in questo appartamento come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Fermignano.

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 17/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 12/10/2020 a Urbino ai nn. 3303, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C. con sede in Orciano di Pesaro (c.f. 81004820411), contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 108/1963, intestata a Di Paoli Girolamo nato ad Acqualagna il 10/07/1910, per lavori di ampliamento e modifica casa civile abitazione con negozio, rilasciata il 15/07/1963 con il n. Prot.2423 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria N. 64/87, intestata a [REDACTED], per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato e rivestimento esterno su via Oberdan e zoccolatura in via Gioberti. Demolizione e ricostruzione del pavimento del negozio in via Oberdan (frutta e verdura), rilasciata il 20/08/1987 con il n. 64/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori esterni riguardano anche il negozio relativo a questo Lotto n.2 mentre i lavori all'interno del negozio sono relativi al negozio a fianco, Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al mappale 730 subalterno 3 foglio 11

Domanda di Condonò secondo la legge n.47/85 N. 735, intestata a [REDACTED] per lavori di sanare la realizzazione del garage, centrale termica, e terrazzi realizzati nel fabbricato in via Gioberti, presentata il 01/10/1986 con il n. 7734 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Concessione in sanatoria secondo la L.47/85 non è stata rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Fermignano in data 07/11/1992 con protocollo 8752. La realizzazione degli abusi risalgono all'anno 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale



in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All' ufficio tecnico comunale risulta un solo progetto relativo alla pratica di condono edilizio in base alla L.47/85 in cui la porzione di appartamento in oggetto ha una suddivisione interna diversa da quella dello stato di fatto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per diversa distribuzione interna. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria: €2.000,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FERMIGNANO VIA VINCENZO GIOBERTI 1/A INT.1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di **61,43** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'unico appartamento .

L' appartamento è uno ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due , il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi [REDACTED] Quello in oggetto è il subalterno 5 e corrisponde alla zona notte dell'alloggio, composta da due vani principali e tre accessori quali: due



camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un corridoio; sia nel bagno che nel ripostiglio ci sono i due terrazzi; le parti comuni, con il subalterno 6, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio d'ingresso o passaggio interno.

Il fabbricato è ubicato nell'incrocio tra due vie, viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi, dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell'alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica e tutto il resto in parquet con legno di pino chiaro, le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, i terrazzi hanno la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a [REDACTED] - PROPRIETA' per 1/2 - [REDACTED] - PROPRIETA' per 1/2., derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione: AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini : a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11, di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con porzione di appartamento censito al mappale 730, subalterno 6, foglio 11, di proprietà [REDACTED]; a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg. Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni Martina, Paoloni Federico, Paoloni Marco, Paoloni Melissa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

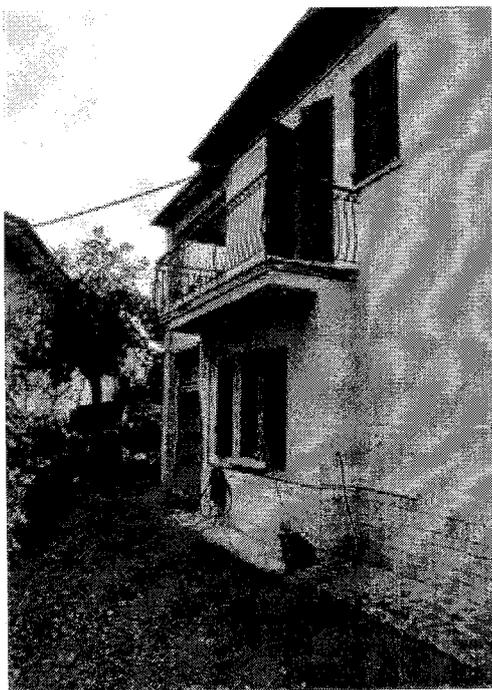




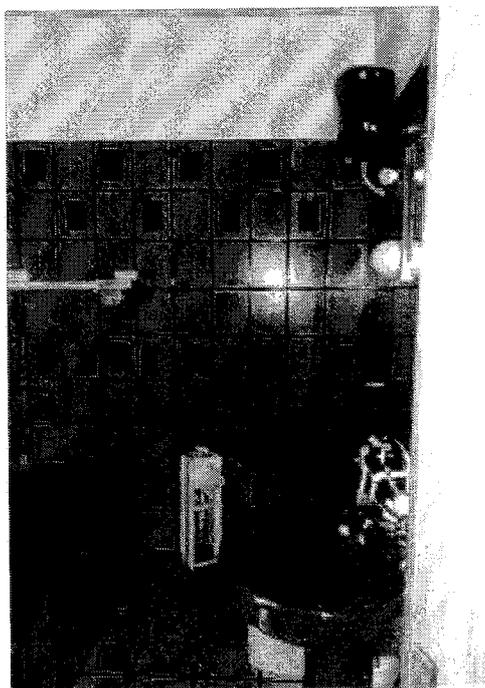
Corridoio d'ingresso zona giorno con vista sulla cucina



Corridoio zona notte



lato sx e scoperto esclusivo del fabbricato



Particolare del bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

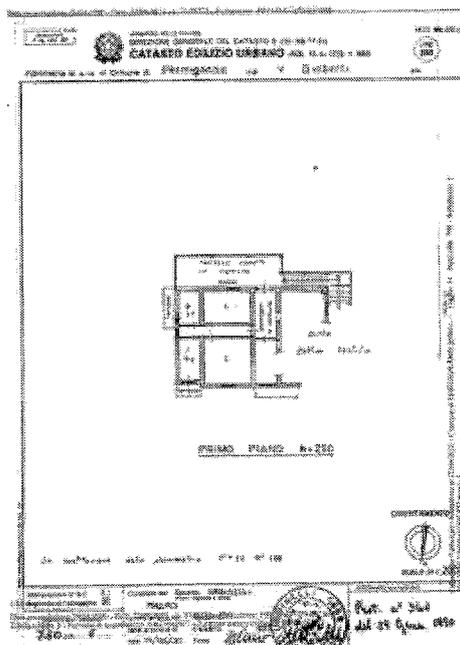
[257,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20211207-041014-14471 registrata in data 07/12/2021

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
Porzione di appartamento	59,80	x	100 %	=	59,80
terrazzi esclusivi	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	66,30				61,43



Planimetria catastale mappale 730 subalterno 5 foglio 11 Depositata il 29/01/1990 prot.n.341

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: zone limitrofe al centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è sito l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

-Coefficiente di piano (P. Primo) = 1,05

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sul retro) = 1,00

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1960) = 0,95

-Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :1) = 0.95

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 1.00

-Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti= 0,90

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superficie dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 61,42

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del periodo di crisi del mercato edilizio si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.050,00 per immobili simili a quello in oggetto e nuovi. Applico a tale valore il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare.

$$1.050,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 945,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,43	x	945,00	=	58.046,63
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-46,63



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 29.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: Fermignano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	61,43	0,00	58.000,00	29.000,00
				58.000,00 €	29.000,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 2.900,00
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 1.450,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.450,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 1.072,50
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	€. 20.377,50



di fatto e di diritto in cui si trova:

