



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721740274

fax: 0721740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CARPEGNA Vicolo Francioni snc, quartiere centrale -residenziale, della superficie commerciale di **191,60** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato in Comune di Carpegna, Vicolo Francioni, snc, in zona residenziale a pochi metri dal centro storico. I fabbricati di questa zona sono stati costruiti in modo contiguo e l'epoca di costruzione è dei primi anni del 1900 (circa) . Il fabbricato in oggetto ad est è adiacente (solo per la parte bassa del ripostiglio, al piano terra) ad uno degli Hotel della zona, e ad ovest, su una parte del retro, con il fabbricato di civile abitazione, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 558 (ex-proprietà Mancini Giuseppe, fino al 07/12/2009). Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 1900 (circa) e poi ristrutturato dal Signor Mancini nell' anno 2008, circa (a testimonianza dell'esecutato, perchè non ci sono pratiche edilizie che lo documentino). La casa confina su tre lati con lo scoperto esclusivo. La proprietà su tre lati è delimitata da una rete metallica plastificata mentre sul confine con il Vicolo Francioni da una recinzione in ferro verniciato su cui insiste il cancello carrabile, unico accesso dal Vicolo Francioni. Il confine con lo scoperto del mappale 558, foglio 16, non è materializzato con niente. La villetta si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo (sottotetto); poi in aderenza, sul retro, c'è la parte bassa che si sviluppa su unico piano il terra con due pareti controterra (distinta al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 2).

Dal mio sopralluogo, del 23/02/2021, ho rilevato le caratteristiche dell'intero fabbricato e la sua suddivisione interna. Al piano terra si accede dallo scoperto di proprietà e si sviluppa la zona giorno composta da ampia zona destinata alla cucina e pranzo, di circa mq. 17,50, da qui si accedere ad un piccolo disimpegno che dà l'ingresso al wc, di mq 2,35 e al magazzino di mq.42,00 posto sul retro; oppure entrare nella zona destinata al soggiorno, di mq. 22,00 dove c'è un camino funzionante a parete, e poi c'è la scala di collegamento tra piano terra e piano primo, tutta a vista. Il piano terra ha un' altezza interna di circa ml 2,52; i solai sono stati lasciati a vista e realizzati con travi e e tavolato di legno.

Il piano primo è destinato alla zona notte con due camere da letto, di superficie, una di mq.16,60 e l'altra di mq. 14,87; un bagno di mq. 5,20, e un piccolo corridoio. L'altezza interna è di ml.2,52, il solaio di piano è lasciato a vista e realizzato con piastrelle e travi di legno.

Si accede al piano secondo, sottotetto, con una scala in legno dove è stata ricavata nella parte centrale, un'altra zona notte, di mq. 18,30, e un piccolo wc, di mq.2,65; le due zone laterali, più basse sono delimitate da pareti in cartongesso, si trovano allo stato grezzo, destinate a ripostiglio, prive di pavimento, intonaco e tinteggiatura, una di queste zone è illuminata con un velux a tetto. L'altezza massima del vano principale è di ml.2,05,e quella minima è di ml. 1,30; l'altezza minore dei due ripostigli laterali, è uguale a 0,00. Il solaio di copertura è rivestito con pannelli di legno. Quest' ultimo piano ha le altezze medie che sono inferiori ad una media di m.2,70 (per quanto riguarda le camere) e 2,40 (per i bagni o wc), secondo la normativa nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, decreto ministeriale del 05/07/1975, non può essere adibito ad abitazione quindi il suo utilizzo e destinazione deve essere di ripostiglio e non camera o bagno.

Il fabbricato, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 2, si trova sul retro ed in aderenza all'immobile principale, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 4, è allo stato grezzo ovvero privo di pavimentazione, intonaco interno e tinteggiatura, si sviluppa in un solo piano, ci si può accedere sia dall' esterno che dall' interno della villetta sopra descritta. La copertura è inclinata e rifinita con tegole canadesi, al centro è stato posizionato un velux per illuminare il locale che è privo di finestre ma c'è solo la porta d'ingresso. L'altezza interna minima è di ml.2,50, circa, e massima, di 3,25, il soffitto è rifinito con tavolato di legno. All' interno del magazzino il Signor



Mancini aveva realizzato una scala di collegamento con la casetta in aderenza (censita al Catasto al foglio 16 mappale 558) quando era ancora proprietario di tutto.

L' immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e con la ristrutturazione realizzata di recente, nel 2008 circa, si nota che si son volute mantenere e valorizzare le caratteristiche originarie della costruzione, in particolar modo nelle rifiniture interne. E' tutto perfettamente funzionante, viene occupato saltuariamente nei periodi di vacanza dai familiari dell' esecutato.

I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza la presentazione di una pratica edilizia (dal mio accesso agli atti negli archivi dell' Ufficio Urbanistica del Comune di Carpegna non è stata trovata nessuna pratica edilizia riferita a tale fabbricato); l'unica pratica edilizia trovata dall' Ufficio tecnico del Comune di Carpegna , è di lavori di manutenzione straordinaria con committente il Sig. Mancini Giuseppe, che è riferita al fabbricato contiguo a quello pignorato, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 558, che fino al 07/12/2009 era di sua proprietà. Visto l'epoca di ristrutturazione, che mi è stata indicata dall' esecutato, credo che in quella circostanza siano stati realizzati i lavori anche nel fabbricato pignorato!)

Per quanto riguarda la planimetria catastale riferita al fabbricato censito al Catasto Fabbricati con il mappale 313 subalterno 2, del foglio 16 , depositata il 24/07/1953 con protocollo 1583, in cui si identifica il fabbricato su tre piani (Terra- Primo e Mezzanino) e collegato da una scala interna nella realtà, da come ho verificato con il mio sopralluogo de 23/02/2021, non corrisponde perchè si distribuisce su un solo piano (Terra) ed è privo di scala interna; la planimetria catastale del fabbricato censito con il mappale 313 subalterno 4, depositata in Catasto in data 09/12/1976 con protocollo 1673, non corrisponde allo stato di fatto che ho verificato con il mio sopralluogo, del 23/02/2021, per la diversa distribuzione interna, e per lo scoperto di altra superficie e forma; poi dal piano terra si sviluppa una scala interna di collegamento con i tre piani (terra, primo e secondo) ma nella planimetria catastale non è rappresentata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,52m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 313 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FRANCONI, piano: T-1-I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confina con mappale 1049 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (abitazione e scoperto di proprietà di Ragni Agostina) - mappale 314 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 14 (fabbricato e scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciuni Sonia snc con sede in Carpegna (PU) - mappale 18 (vicolo Francioni di proprietà Comunale) - mappale 937 (scoperto di proprietà Manea Carmen Mihaela e Manea Viorel)- mappale 300-504 (scoperto di proprietà CE.BI. di Bini Adrio & C. con sede in Pietrarubbia).

La planimetria catastale di riferimento all' unità in oggetto è stata presentata al Catasto fabbricati in data 24/07/1953 e protocollata al n. 1583.

- foglio 16 particella 313 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FRANCONI, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confina con mappale 1049 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (abitazione e scoperto di proprietà di Ragni Agostina) - mappale 314 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 14 (fabbricato e scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciuni Sonia snc con sede in Carpegna (PU) - mappale 18 (vicolo Francioni di proprietà Comunale) - mappale 937 (scoperto di proprietà Manea Carmen Mihaela e Manea Viorel)

La planimetria catastale di riferimento è stata protocollata in data 09/12/1976 n. 1673. L'unità immobiliare in oggetto deriva dal subalterno 1 mappale 313 foglio 16 Comune di Carpegna.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.

B terreno residenziale a CARPEGNA Vicolo Francioni snc, quartiere centrale -residenziale, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è ubicato in Comune di Carpegna, vicolo Francioni ed è distinto al Catasto Terreni al foglio 16 mappale 314 e al Catasto fabbricati al foglio 16 mappali 1049-1047. Fa parte dello scoperto del fabbricato pignorato in oggetto e si sviluppa su due lati di esso. Attualmente la casa pignorata è disabitata ed il giardino è poco curato, sono presenti piante ad alto fusto, siepi ed alcune vegetazioni spontanee. Lo scoperto, descritto con il mappale 1049, si sviluppa lungo il lato est della proprietà del Sig. Mancini Giuseppe è pianeggiante e alla stessa quota del piano terra del fabbricato. Lo scoperto distinto con i mappali 314 e 1047 sono posizionati sul retro (a nord) del fabbricato pignorato e ad una quota superiore di circa 2,50 metri rispetto al piano terra di casa; non è perfettamente pianeggiante ma leggermente in pendenza dalla casa verso il confine. Lo scoperto sul confine è delimitato da una rete metallica plastificata. Mentre le particelle confinanti con il mappale 558 foglio 16, di altra proprietà, non è stato materializzato da niente.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 73, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 13/03/1973 in atti dal 20/05/1974 (n.774)
Coerenze: Confina con il mappale 14 (scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciumi Sonia snc con sede in Carpegna) - mappale 313 (abitazione di proprietà dell'Esecutato Mancini Giuseppe e la moglie Rattini Silvana) - mappale 1047 (scoperto di proprietà Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (scoperto e parte di fabbricato di proprietà della Sig. Ragni Agostina)
- foglio 16 particella 1047 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: vicolo francioni snc , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 10/09/2009 protocollo n. PS0156658 in atti dal 10/09/2009 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.22050.1/2009)
Coerenze: Confina con - mappale 314 (scoperto di proprietà dell'Esecutato Mancini Giuseppe e la moglie Rattini Silvana) - mappale 558 (scoperto e parte di fabbricato di proprietà della Sig. Ragni Agostina) - mappale 1048 (scoperto di proprietà Ragni Agostina).
la categoria è area urbana , al Catasto Fabbricati è individuata con la planimetria n. PS0156658 del 10/09/2009. Il mappale 1047 è censito per duplicazione anche al Catasto Terreni de Comune di Carpegna al foglio 16 mappale 1049 (ex mappale 16 parte e mappale 17 parte) Ente Urbano di Are 00.32, con Tipo Mappale del 17/08/2009 n. 145894.
- foglio 16 particella 1049 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: vicolo francioni snc, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 10/09/2009 protocollo n. PS0156658 in atti dal 10/09/2009 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.22050.1/2009)
Coerenze: confina con mappale 313 (abitazione e scoperto della stessa proprietà)- mappale 558 (scoperto di proprietà Ragni Agostina -c.f. RGNGTN47R55Z130I)- mappale 23 (scoperto di proprietà Vicelli Aurora -Vicelli Carlo -Vicelli Massimo) - mappale 428 (strada -Via Leopardi- proprietà Amministrazione comunale di Carpegna
la categoria è area urbana , al Catasto Fabbricati è individuata con la planimetria n. PS0156658 del 10/09/2009. Il mappale 1049 è censito per duplicazione anche al Catasto Terreni de Comune di Carpegna al foglio 16 mappale 1049 (ex mappale 16 parte e mappale 17 parte) Ente Urbano di Are 00.52, con Tipo Mappale del 17/08/2009 n. 145894.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: piante ad alto fusto, abeti e similari ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	348,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.470,00
Data della valutazione:	22/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato è disabitato e viene utilizzato saltuariamente dai membri della famiglia Mancini , questo è quanto ho potuto verificare dal mio sopralluogo, del 23/02/2021.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 02/04/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 150/2014 di repertorio, iscritta il 29/04/2014 a Agenzia Entrate ai nn. 1794 R.G. e N.279R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €836.336,39.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di piena proprietà di Mancini Giuseppe sugli immobili siti in Comune di Carpegna (PU), Vicolo Francioni, sn , distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 313 subalterni 2 e 4, mappali 1047-1049 e al Catasto Terreni al foglio 16 mappale 314, e l'area urbana distinta al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 1048 (oggetto di cessione)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2017 a firma di Tribunale Commissariale Civile e Penale della Repubblica di San Marino , emesso dalla Corte d' Appello di Bologna ai nn. 594/1 di repertorio, iscritta il 29/01/2018 a Tribunale di Bologna ai nn. 442 R.G. e n. 37 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €280.934,33.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 di piena proprietà di Mancini Giuseppe per gli immobili siti in Comune di Carpegna (PU) , Vicolo Francioni, distinti al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterni 2-4 , e aree urbane foglio 16 mappali 1047-1049 e al Catasto Terreni foglio 16



mappale 314

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 735 di repertorio, trascritta il 25/07/2019 a Agenzia Entrate ai nn. 4220 R.G. e 3141 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 di piena proprietà di Mancini Giuseppe per gli immobili siti in Comune di Carpegna (PU) , Vicolo Francioni, distinti al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterni 2-4 , e aree urbane foglio 16 mappali 1047-1049 e al Catasto Terreni foglio 16 mappale 314.

Il pignoramento risulta esteso, oltre che sugli immobili sopra descritti, pure sulle loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti eventualmente non ancora censiti e su tutto quanto possa costituire oggetto del pignoramento medesimo .

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**

Ulteriori avvertenze:

Da un confronto con l' Ufficio Tributi del Comune di Carpegna di verifica delle pendenze, in merito all' immobile pignorato, per quanto riguarda i pagamenti dell' IMU e della TARI , non sono state versate le seguenti quote (per quanto riguarda la proprietà del solo Mancini Giuseppe):

IMU: non risulta versata l'imposta degli anni 2017, 2018, 2019 e 2020 con un totale di €713,00.

TARI : non sono state versate per gli anni 2019 e 2020 con un totale di €794,00.

Il tutto meglio descritto con documento di posizione contributiva del Sig. Mancini Giuseppe emesso in data 17/03/2021 con prot. n.1050, in allegato alla perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In riferimento all' atto di divisione del Notaio Ducci Pietro, del 09/04/1977, Rep. 1896, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 20/04/1977 al n. 1684 R.G. e al n. 1331 R.P. , in particolare al fabbricato distinto al catasto Fabbricati foglio 16 mappale 313 subalterno 1 fra i Signori Francioni Ezio e Francioni Cleonice è stato convenuto che: a) saranno consentite reciprocamente aperture di vedute anche a distanze inferiori a quelle di norma sulle rispettive proprietà; b) qualora fosse aperto l' accesso sulla strada privata di proprietà dell' ing. fabiani, dai fratelli Francioni Ezio e Cleonice sarà realizzato a cavallo delle due proprietà un passaggio carrabile di accesso a detta strada e che serva le rispettive proprietà di detti fratelli. Poi gli immobili sono stati reciprocamente attribuiti a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, le porzioni di fabbricato con i porzionali diritti sulla corte distinta in catasto rustico del Comune di Carpegna al foglio 16 mappale 18, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2003), con atto stipulato il 02/04/2003 a firma di Notaio Giusto Francesca ai nn. 4613/828 di repertorio, trascritto il 15/04/2003 a Agenzia delle Entrate di Pesaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 2849 RG e 1975 RP.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Comune di Carpegna (PU) , Vicolo Francioni, distinto al Catasto Fabbricati di Pesaro al foglio 16 mappale 313 subalterno 2 (Piani : T-1-I - cat. A/4, classe 1, vani 1,5 R.C. €34,86) e al foglio 16 mappale 313 subalterno 4 (Piani : T-1-2 - cat. A/4 , classe 1, vani 5, R.C. €116,20) (derivante dalla soppressione dell' originario subalterno 1 parte del medesimo mappale 313, già rappresentato in planimetria prot. al catasto Urbano di Pesaro al prot. 1673 del 9/12/1976 che ha fatto seguito la variazione toponomastica n.29393 (Prot. PS0104111) del 22/10/2014. Poi scoperto denunciato al Catasto Terreni di Pesaro al foglio 16 mappali 314-16-17 di complessive are 02.05 (r.d. € 0,58 r.a. €0,61).

Mancini Giuseppe con questo atto di compravendita acquista dai Sigg. Francioni Angela (c.f. FRNNGI49A66B816J), Francioni Giansante (c.f. FRNGSN56B04I459W), Francioni Tullio (c.f. FRNTLL59T03I459O) , ciascuno per i propri diritti pari alla quota di 1/3 di piena proprietà e congiuntamente con l'intero venduto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2008), con atto stipulato il 06/10/2008 a firma di Notaio Bianchi Maria Luana di San Marino, registrato il 20/10/2008 a Notaio Menale Rosa in Rimini ai nn. 205001/17515, trascritto il 24/10/2008 a Agenzia Entrate di Pesaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 7322 R.G. e 5009 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Carpegna censito al Catasto Fabbricati di Pesaro al foglio 16 mappale 558 (Piani: T-1-2, Cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, R.C. €104,58) - derivante dalla soppressione del Foglio 16 mappale 313 subalterno 3 (Denuncia di variazione per modifica identificativo del 28/04/2008 al n.4390- prot. PS0069826 - Catasto di Pesaro).

Il Sig. Mancini Giuseppe ha acquistato dalla Sig. Mancini Rosanna, nata in Carpegna (PU) in data 08/02/1956 (c.f. MNCRNN56B48B816I)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 09/04/1977 fino al 15/09/2007), con atto stipulato il 09/04/1977 a firma di Notaio Pietro Ducci ai nn. 1896 di repertorio, trascritto il 20/04/1977 a Conservatoria RR.II. di Urbino ai nn. 1684 R.G. e 1331 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Con la divisione è stato attribuito :terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Carpegna foglio 16 mappale 558 (già 17/b) ed al foglio 16 mapp. 557 (ex 16/b): il tutto fa anche parte dell' immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 1 - P.T.- P.1-P.2- cat. A/4 di vani 5 (ora soppresso).

Riferito all' atto di divisione del 09/04/1977, Rep. 1896, tra i Sigg. Francioni Ezio (nato a Carpegna il 31/07/1914, Francioni Ernesto (nato a Carpegna il 15/12/1910), Francioni Ersilia (nata a Carpegna il 15/10/1909), Francioni Cleonice (nata a Carpegna il 21/04/1926). Hanno proceduto alla divisione della comunione tra loro esistente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 09/04/1977 fino al 11/03/1980), con atto stipulato il 09/04/1977 a firma di Notaio Pietro Ducci ai nn. 1896 di repertorio, trascritto il 20/04/1977 a Conservatoria RR.II. di Urbino ai nn. 1684 R.G. e 1331 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Con la divisione è stato attribuito :terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Carpegna foglio 16 mappale 17 (già 17/a) di mq. 64 ed al foglio 16 mapp. 15 di mq.150; il tutto fa anche parte dell' immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 1 - P.T.- P.1-P.2- cat. A/4 di vani 5 (ora soppresso).

Riferito all' atto di divisione del 09/04/1977, Rep. 1896, tra i Sigg. Francioni Ezio, Francioni Ernesto (nato a Carpegna il 15/12/1910), Francioni Ersilia (nata a Carpegna il 15/10/1909), Francioni Cleonice (nata a Carpegna il 21/04/1926). Hanno proceduto alla divisione della comunione tra loro esistente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 11/03/1980 fino al 06/07/1990), registrato il 27/04/1981 a Urbino ai nn. 3 vol. 236, trascritto il 16/06/1981 a Conservatoria dei RR.II. di Urbino ai nn. 2633 R.G. e 2041 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti in Comune di Carpegna (PU) censiti al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterni 1-2-, e al Catasto Terreni, Comune di Carpegna, al foglio



16 mappali 314- e terreno al Comune di Carpegna al foglio 16 mappali 16-17 (con diritto alla corte map. 18)..

Successione legittima in morte della Sig. Francioni Ezio, nato in Carpegna (PU) il 31/07/1914 e deceduto in data 11/03/1980- il sig. Francioni Ezio era titolare della piena proprietà ; la successione legittima è a favore dei figli Francioni Angela, Francioni Giansante e Francioni Tullio, in ragione della quota di 2/9 ciascuno e a favore della coniuge BRAVI Rosa per la quota di 3/9.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 11/03/1980 fino al 06/07/1990), registrato il 27/04/1981 a Urbino ai nn. 3 vol. 236, trascritto il 16/06/1981 a Conservatoria dei RR.II. di Urbino ai nn. 2633 R.G. e 2041 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti in Comune di Carpegna (PU) censiti al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterni 1-2-, e al Catasto Terreni, Comune di Carpegna, al foglio 16 mappali 314- e terreno al Comune di Carpegna al foglio 16 mappali 16-17 (con diritto alla corte map. 18)..

Successione legittima in morte della Sig. Francioni Ezio, nato in Carpegna (PU) il 31/07/1914 e deceduto in data 11/03/1980- il sig. Francioni Ezio era titolare della piena proprietà ; la successione legittima è a favore dei figli Francioni Angela, Francioni Giansante e Francioni Tullio, in ragione della quota di 2/9 ciascuno e a favore della coniuge BRAVI Rosa per la quota di 3/9.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 ciascuno , in forza di denuncia di successione (dal 06/07/1990 fino al 02/04/2003), registrato il 04/01/1991 a Urbino ai nn. 2 vol. 290, trascritto il 18/12/1991 a Conservatoria dei RR.II. di Urbino ai nn. 6006 R.G. e 4660 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti in Comune di Carpegna (PU) censiti al Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterni 1-2-, e al Catasto Terreni, Comune di Carpegna, al foglio 16 mappali 314-16-17..

Successione legittima in morte della Sig.ra BRAVI Rosa, nata in Carpegna (PU) il 06/10/1919 e deceduta in data 06/07/1990- la sig. Bravi Rosa era titolare delle quote di 1/3 di piena proprietà ; la successione legittima è a favore dei figli in ragione della quota di 1/9 ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/2007 fino al 06/10/2008), registrato il 22/07/2008 a Soresina (CR) ai nn. 226 vol.2008, trascritto il 09/10/2008 a Agenzia Entrate di Pesaro - Servizio di Pubblicità immobiliare di Urbino ai nn. 7298 R.G.-4580 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Carpegna (PU) censito al Catasto Fabbricati di Pesaro al foglio 16 mappale 313 subalterno 3 , Vicolo Francioni n.6 -Piani: T-1-2, Cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 104,58- (derivante dalla soppressione dell' originario foglio 16 mappale 313 subalterno 1 - planimetria catastale protocollo al Catasto fabbricati di Pesaro al n. 1672, del 09/12/1976 di cui ha fatto seguito la variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna protocollata con n. 4056 del 19/09/1989)..

Titolo di proprietà derivante da successione legittima in morte della Sig. Francioni Cleonice, nata in Carpegna (PU) il 21/04/1926 e deceduta il 15/09/2007. Con atto a cura del Notaio Bianchi Maria Luana di San Marino (EE) del giorno 06/10/2008 rep. 591, depositato negli atti del notaio Menale Rosa di Rimini il 20/10/2008 rep. 205001/17515 è stata trascritta all' Agenzia delle Entrate di Pesaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 24/10/2008 al n. 7921 R.G. e al N. 5008 R.P. , accettazione tacita di eredità della Sig. Francioni Cleonice, a favore della Sig. Mancini Rosanna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrato in Comune di Carpegna, in data 22/01/2021, dagli archivi urbanistici non sono emerse nessun genere di pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 6 del 26/03/2014, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B1.1". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.151 Il piano si attua, salvo diversa prescrizione, per singola concessione mediante intervento diretto. La demolizione con ricostruzione è sempre ammessa salvo diversa e specifica prescrizione; la volumetria realizzabile potrà essere uguale a quella esistente. E' consentita la costruzione in aderenza previo accordo fra i proprietari di lotti confinanti e presentazione di un progetto unitario. Le prescrizioni per le singole sottozone sono riportate di seguito. La distanza dalle strade sarà quella stabilita nel Regolamento Edilizio Comunale. L'allaccio alle opere di urbanizzazione primaria è a carico del privato fino al punto di connessione con le reti comunali. Nel caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione di un edificio o complessi di edifici con superfici superiori a mq 600 che danno vita ad un unico complesso edilizio connesso anche da superfici interrata, l'altezza massima è misurata sui singoli blocchi edilizi emergenti dalla superficie interrata, purchè questa sia coperta da giardini pensili sistemati a verde per una superficie pari almeno al 60% della superficie edificata scoperta. La verifica del rapporto di copertura sarà effettuata conteggiando come scoperto anche l'area del giardino pensile. Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua mediante intervento diretto. Si applicano i seguenti indici: Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,50 mq/mq. Hmax : 8,00 ml. Distanza minima dai confini: 5,00 ml. Rapporto di copertura Q = 35%. Il titolo è riferito solamente al Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni o qualsiasi altro tipo di intervento e' assoggettato agli indici e prescrizioni di cui alla Legge Regionale 13/90, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R. ed alle norme di cui alla L.R. 15/94 per i terreni ricadenti in area Parco Naturale Sasso Simone e Simoncello ed a tutte le altre norme e leggi che disciplinano l'ambiente ed il territorio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall' accesso agli atti amministrativi per quanto riguardano le pratiche edilizie è risultato che non sono presenti documenti relativi a qualsiasi tipo di pratiche edilizie quindi le opere realizzate nel tempo sono prive di autorizzazioni edilizie. La casa è stata oggetto di ristrutturazione negli anni 2008-2009 circa (realizzate per volontà del Sig. Mancini Giuseppe) è quanto mi è stato riferito dall' esecutato nel giorno del mio sopralluogo, 23/02/2021. Quindi visto che negli archivi del Comune di Carpegna non c'è alcun documento che faccia la storia della casa bisogna tenere in considerazione gli unici documenti reperibili che sono le 2 planimetrie catastali , una riferita all' immobile principale e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 4 rappresentato nella planimetria protocollata in data 09/12/1976 al n. 1673 in cui le differenze principali sono una diversa distribuzione interna e una scala di collegamento tra i 3 piani. Per quanto riguarda il fabbricato contiguo a questo che in realtà sono collegati internamente da una porta , distinto al catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 2 e descritto nella planimetria catastale protocollata in data 24/07/1953 con il n. 1583, le differenze sono che nella realtà si tratta di un grande ripostiglio che si sviluppa solo al piano terra e non su 3 piani come rappresentato nella planimetria catastale ; inoltre la scala interna che era di collegamento non è presente . (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 -Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- Art.36-37 accertamento di conformità-)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare in Comune all' Ufficio Urbanistica, per sanare le opere realizzate senza permessi di costruire inoltre dovrà essere redatta una pratica strutturale, da presentare al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse idriche e forestali della Regione Marche (ex-genio civile), per la realizzazione della scala (che insiste sul subalterno 4 mappale 313 foglio 16), per il solaio di copertura del magazzino e per la demolizione della scala e del muro sempre nel magazzino (queste insistono sul subalterno 2 mappale 313 foglio 16).

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

Costi di regolarizzazione:



- Redazione di pratica edilizia di accertamento di conformità secondo il D.P.R. 81/2001 - artt. 36-37: €2.800,00
- Redazione di pratica strutturale da presentare al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse idriche e forestali della Regione Marche (ex-genio civile): €1.600,00
- Oblazioni e diritti di segreteria e marche da bollo: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a tutto il fabbricato pignorato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna , in loco è presente una scala interna di collegamento tra piano terra , piano primo e piano secondo che nella planimetria catastale non è rappresentata (Rif. Planimetria catastale del 09/12/1976 prot. n.1673 relativa al foglio 16 mappale 313 subalterno 4). Nella planimetria catastale relativa al foglio 16 mappale 313 subalterno 2, del 24/07/1953, protocollo n. 1583, l'immobile si sviluppa su tre piani , Piano Terra, Piano Primo e Piano Mezzanino ma dal mio sopralluogo del 23 febbraio 2021 ho verificato che c'è un solo piano il terra poi la scala interna rappresentata in planimetria sul posto non c'è.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di variazione catastale da presentare all' N.C.E.U.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale e spese di presentazione catastali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall' accesso agli atti amministrativi per quanto riguardano le pratiche edilizie è risultato che non sono presenti documenti relativi a qualsiasi tipo di pratiche edilizie quindi le opere realizzate nel tempo sono prive di autorizzazioni edilizie. La casa è stata oggetto di ristrutturazione negli anni 2008-2009 circa (realizzate per volontà del Sig. Mancini Giuseppe) è quanto mi è stato riferito dall' esecutato nel giorno del mio sopralluogo, 23/02/2021. Quindi visto che negli archivi del Comune di Carpegna non c'è alcun documento che faccia la storia della casa bisogna tenere in considerazione gli unici documenti reperibili che sono le 2 planimetrie catastali , una riferita all' immobile principale e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 4 rappresentato nella planimetria protocollata in data 09/12/1976 al n. 1673 in cui le differenze principali sono una diversa distribuzione interna e una scala di collegamento tra i 3 piani. Per quanto riguarda il fabbricato contiguo a questo che in realtà sono collegati internamente da una porta , distinto al catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 2 e descritto nella planimetria catastale protocollata in data 24/07/1953 con il n. 1583, le differenze sono che nella realtà si tratta di un grande ripostiglio che si sviluppa solo al piano terra e non su 3 piani come rappresentato nella planimetria catastale ; inoltre la scala interna che era di collegamento non è presente . (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 -Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- Art.36-37 accertamento di conformità-)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare in Comune all' Ufficio Urbanistica, per sanare le opere realizzate senza permessi di costruire inoltre dovrà essere redatta una pratica strutturale, da presentare al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse idriche e forestali della Regione Marche (ex-genio civile), per la realizzazione della scala (che insiste sul subalterno 4 mappale 313 foglio 16), per il solaio di copertura del magazzino e per la demolizione della scala e del muro sempre nel magazzino (queste insistono sul subalterno 2 mappale 313 foglio 16).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Questa situazione è riferita solamente a tutto il fabbricato pignorato

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

BENI IN CARPEGNA VICOLO FRANCONI SNC, QUARTIERE CENTRALE -
RESIDENZIALE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CARPEGNA Vicolo Francioni snc, quartiere centrale -residenziale, della superficie commerciale di **191,60** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato in Comune di Carpegna, Vicolo Francioni, snc, in zona residenziale a pochi metri dal centro storico. I fabbricati di questa zona sono stati costruiti in modo contiguo e l'epoca di costruzione è dei primi anni del 1900 (circa) . Il fabbricato in oggetto ad est è adiacente (solo per la parte bassa del ripostiglio, al piano terra) ad uno degli Hotel della zona, e ad ovest, su una parte del retro, con il fabbricato di civile abitazione, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 558 (ex-proprietà Mancini Giuseppe, fino al 07/12/2009). Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 1900 (circa) e poi ristrutturato dal Signor Mancini nell' anno 2008, circa (a testimonianza dell'esecutato, perchè non ci sono pratiche edilizie che lo documentino). La casa confina su tre lati con lo scoperto esclusivo. La proprietà su tre lati è delimitata da una rete metallica plastificata mentre sul confine con il Vicolo Francioni da una recinzione in ferro verniciato su cui insiste il cancello carrabile, unico accesso dal Vicolo Francioni. Il confine con lo scoperto del mappale 558, foglio 16, non è materializzato con niente. La villetta si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo (sottotetto); poi in aderenza, sul retro, c'è la parte bassa che si sviluppa su unico piano il terra con due pareti controterra (distinta al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 313 subalterno 2).

Dal mio sopralluogo, del 23/02/2021, ho rilevato le caratteristiche dell'intero fabbricato e la sua suddivisione interna. Al piano terra si accede dallo scoperto di proprietà e si sviluppa la zona giorno composta da ampia zona destinata alla cucina e pranzo, di circa mq. 17,50, da qui si accedere ad un piccolo disimpegno che dà l'ingresso al wc, di mq 2,35 e al magazzino di mq.42,00 posto sul retro; oppure entrare nella zona destinata al soggiorno, di mq. 22,00 dove c'è un camino funzionante a parete, e poi c'è la scala di collegamento tra piano terra e piano primo, tutta a vista. Il piano terra ha un' altezza interna di circa ml 2,52; i solai sono stati lasciati a vista e realizzati con travi e e tavolato di legno.

Il piano primo è destinato alla zona notte con due camere da letto, di superficie, una di mq.16,60 e l'altra di mq. 14,87; un bagno di mq. 5,20, e un piccolo corridoio. L'altezza interna è di ml.2,52, il solaio di piano è lasciato a vista e realizzato con pianelle e travi di legno.

Si accede al piano secondo, sottotetto, con una scala in legno dove è stata ricavata nella parte centrale, un'altra zona notte, di mq. 18,30, e un piccolo wc, di mq.2,65; le due zone laterali, più basse sono delimitate da pareti in cartongesso, si trovano allo stato grezzo, destinate a ripostiglio, prive di pavimento, intonaco e tinteggiatura, una di queste zone è illuminata con un velux a tetto. L'altezza massima del vano principale è di ml.2,05,e quella minima è di ml. 1,30; l'altezza minore dei due ripostigli laterali, è uguale a 0,00. Il solaio di copertura è rivestito con pannelli di legno. Quest' ultimo piano ha le altezze medie che sono inferiori ad una media di m.2,70 (per quanto riguarda le camere) e 2,40 (per i bagni o wc), secondo la normativa nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, decreto ministeriale del 05/07/1975, non può essere adibito ad abitazione quindi il suo utilizzo e destinazione deve essere di ripostiglio e non camera o bagno.

Il fabbricato, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 2, si trova sul retro ed in aderenza all'immobile principale, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 313 subalterno 4, è allo stato grezzo ovvero privo di pavimentazione, intonaco interno e tinteggiatura, si sviluppa in un solo piano, ci si può accedere sia dall' esterno che dall' interno della villetta sopra descritta. La copertura



è inclinata e rifinita con tegole canadesi, al centro è stato posizionato un velux per illuminare il locale che è privo di finestre ma c'è solo la porta d'ingresso. L'altezza interna minima è di ml.2,50, circa, e massima, di 3,25, il soffitto è rifinito con tavolato di legno. All'interno del magazzino il Signor Mancini aveva realizzato una scala di collegamento con la casetta in aderenza (censita al Catasto al foglio 16 mappale 558) quando era ancora proprietario di tutto.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e con la ristrutturazione realizzata di recente, nel 2008 circa, si nota che si sono volute mantenere e valorizzare le caratteristiche originarie della costruzione, in particolar modo nelle rifiniture interne. E' tutto perfettamente funzionante, viene occupato saltuariamente nei periodi di vacanza dai familiari dell'esecutato.

I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza la presentazione di una pratica edilizia (dal mio accesso agli atti negli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carpegna non è stata trovata nessuna pratica edilizia riferita a tale fabbricato); l'unica pratica edilizia trovata dall'Ufficio tecnico del Comune di Carpegna, è di lavori di manutenzione straordinaria con committente il Sig. Mancini Giuseppe, che è riferita al fabbricato contiguo a quello pignorato, distinto al Catasto al foglio 16 mappale 558, che fino al 07/12/2009 era di sua proprietà. Visto l'epoca di ristrutturazione, che mi è stata indicata dall'esecutato, credo che in quella circostanza siano stati realizzati i lavori anche nel fabbricato pignorato!)

Per quanto riguarda la planimetria catastale riferita al fabbricato censito al Catasto Fabbricati con il mappale 313 subalterno 2, del foglio 16, depositata il 24/07/1953 con protocollo 1583, in cui si identifica il fabbricato su tre piani (Terra- Primo e Mezzanino) e collegato da una scala interna nella realtà, da come ho verificato con il mio sopralluogo del 23/02/2021, non corrisponde perché si distribuisce su un solo piano (Terra) ed è privo di scala interna; la planimetria catastale del fabbricato censito con il mappale 313 subalterno 4, depositata in Catasto in data 09/12/1976 con protocollo 1673, non corrisponde allo stato di fatto che ho verificato con il mio sopralluogo, del 23/02/2021, per la diversa distribuzione interna, e per lo scoperto di altra superficie e forma; poi dal piano terra si sviluppa una scala interna di collegamento con i tre piani (terra, primo e secondo) ma nella planimetria catastale non è rappresentata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,52m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 313 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FRANCONI, piano: T-1-I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con mappale 1049 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (abitazione e scoperto di proprietà di Ragni Agostina) - mappale 314 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 14 (fabbricato e scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciumi Sonia snc con sede in Carpegna (PU) - mappale 18 (vicolo Francioni di proprietà Comunale) - mappale 937 (scoperto di proprietà Manea Carmen Mihaela e Manea Viorel) - mappale 300-504 (scoperto di proprietà CE.BI. di Bini Adrio & C. con sede in Pietrarubbia).
La planimetria catastale di riferimento all'unità in oggetto è stata presentata al Catasto fabbricati in data 24/07/1953 e protocollata al n. 1583.
- foglio 16 particella 313 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VICOLO FRANCONI, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con mappale 1049 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (abitazione e scoperto di proprietà di Ragni Agostina) - mappale 314 (scoperto di proprietà di Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 14 (fabbricato e scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciumi Sonia snc con sede in Carpegna (PU) - mappale 18 (vicolo Francioni di proprietà Comunale) - mappale 937 (scoperto di proprietà Manea Carmen Mihaela e Manea Viorel)

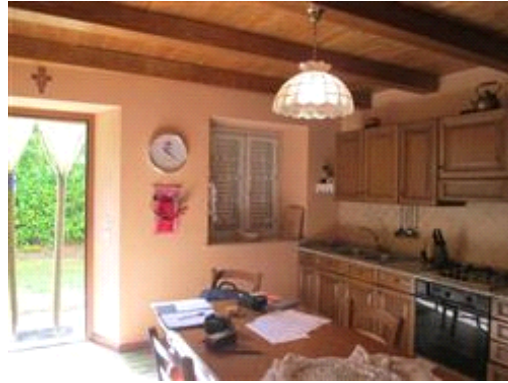


La planimetria catastale di riferimento è stata protocollata in data 09/12/1976 n. 1673. L'unità immobiliare in oggetto deriva dal subalterno 1 mappale 313 foglio 16 Comune di Carpegna.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.



fronte del fabbricato da Vicolo Francioni



cucina al P.T.



soggiorno al P.T.



camera da letto al P.Primo



Bagno al P.Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Leo, San Marino, Urbino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parchi e percorsi immersi nella natura. Luoghi ed edifici storici e religiosi , come il Palazzo dei Principi, La Pieve di San Giovanni, e poi l' Antica Cartiera..



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 78 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres porcellanato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	---------------------

<i>portone di ingresso:</i> due ante battenti realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------	-------------	---------------------

<i>scale:</i> interna con rivestimento in la scala dal P.T. al P.1 è in marmo, mentre quella dal P.1 al P.2 è in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	---------------------

<i>infissi interni:</i> due ante realizzati in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

<i>cancello:</i> a due ante realizzato in ferro verniciato con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

Degli Impianti:



fognatura: per civili abitazioni la reti di smaltimento è realizzata in è realizzata in condotte di cemento o materiali plastici con recapito in pubblica fognatura conformità: impianto funzionante

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo o polietilenici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: impianto funzionante

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: impianto funzionante

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: realizzati parte con struttura lignea e parte (il secondo solaio) con legno e pianelle

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Fronte del fabbricato visto dal giardino esclusivo



cameretta da letto al P. Secondo (sottotetto)



w.c. al P. Secondo (sottotetto)



Magazzino al P. T.





W.C. al P.T.

CLASSE ENERGETICA:

[163,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-8173 registrata in data 17/03/2021

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
alloggio piano terra e piano primo	133,00	x	100 %	=	133,00
Piano secondo (sottotetto)	66,00	x	35 %	=	23,10
Magazzino (sub.2)	45,00	x	50 %	=	22,50
scoperto	130,00	x	10 %	=	13,00
Totale:	374,00				191,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: area immobiliare agenzia -Rif.5742

Descrizione: Appartamento in vendita in Carpegna - in buonissime condizioni-classe energetica G -

Indirizzo: zona centrale in Comune di Carpegna

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:



Prezzo: 100.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare .it -Rif. EK-68859195

Descrizione: casa indipendente con giardino - ottimo stato -ristrutturato - classe energetica F-

Indirizzo: Carpegna, Via Caturchio

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliare

Descrizione: abitazioni civili - zona residenziale -in buono stato conservativo-

Indirizzo: aree 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:

geometra della zona (17/03/2021)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5/6 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Riferito ai valori di case singole in buono stato e ristrutturate recentemente

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale dell'unità viene sviluppata con il metodo comparativo, attraverso le indagini di mercato sviluppate consultando gli annunci immobiliari, la banca dati delle quotazioni immobiliari, e le interviste rivolte ai tecnici ed agli agenti immobiliari della zona, di immobili simili a quello pignorato, e tenuto conto del particolare periodo di crisi in cui versa l'edilizia si può sintetizzare un prezzo medio di mercato compreso tra i €/mq 1.150,00 , per i fabbricati in buono stato di manutenzione quindi per ottenere il giusto valore di mercato dell'unità in oggetto considero i seguenti coefficienti di valutazione:

coefficiente di conservazione e manutenzione (anno di ristrutturazione 2008): coeff. =1,00 ;

coefficiente di rifinitura dell'unità (tipo di rifinitura media): coeff. =1,00;

coefficiente della distribuzione interna (distribuzione interna funzionale: coeff. =1,00;

coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero di servizi igienici: 3 , uno ad ogni piano): coeff. =1,00;

coefficiente di rischio sismico : il fabbricato è stato realizzato in muratura portante e ristrutturato nell' anno 2008 : coeff. =1,00.

Il coefficiente correttivo del valore medio di mercato : c=1,00 (dato dal prodotto dei coefficienticorrettivi considerati). Applicando la correzione derivante dalla valutazione dei coefficienti al prezzo medio di mercato si ottiene il prezzo unitario corretto di €/mq 1.150,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,60 x 1.150,00 = **220.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.170,00**

BENI IN CARPEGNA VICOLO FRANCONI SNC, QUARTIERE CENTRALE -
RESIDENZIALE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CARPEGNA Vicolo Francioni snc, quartiere centrale -residenziale, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è ubicato in Comune di Carpegna, vicolo Francioni ed è distinto al Catasto Terreni al foglio 16 mappale 314 e al Catasto fabbricati al foglio 16 mappali 1049-1047. Fa parte dello scoperto del fabbricato pignorato in oggetto e si sviluppa su due lati di esso. Attualmente la casa pignorata è disabitata ed il giardino è poco curato, sono presenti piante ad alto fusto, siepi ed alcune vegetazioni spontanee. Lo scoperto, descritto con il mappale 1049, si sviluppa lungo il lato est della proprietà del Sig. Mancini Giuseppe è pianeggiante e alla stessa quota del piano terra del fabbricato. Lo scoperto distinto con i mappali 314 e 1047 sono posizionati sul retro (a nord) del fabbricato pignorato e ad una quota superiore di circa 2,50 metri rispetto al piano terra di casa; non è perfettamente pianeggiante ma leggermente in pendenza dalla casa verso il confine. Lo scoperto sul confine è delimitato da una rete metallica plastificata. Mentre le particelle confinanti con il mappale 558 foglio 16, di altra proprietà, non è stato materializzato da niente.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 73, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 13/03/1973 in atti dal 20/05/1974 (n.774)
Coerenze: Confina con il mappale 14 (scoperto di proprietà Hotel Anna Carpegna di Ruggeri Mirco e Ciumi Sonia snc con sede in Carpegna) - mappale 313 (abitazione di proprietà dell'Esecutato Mancini Giuseppe e la moglie Rattini Silvana) - mappale 1047 (scoperto di proprietà Mancini Giuseppe e Rattini Silvana) - mappale 558 (scoperto e parte di fabbricato di proprietà della Sig. Ragni Agostina)
- foglio 16 particella 1047 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: vicolo francioni snc , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 10/09/2009 protocollo n. PS0156658 in atti dal 10/09/2009 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.22050.1/2009)
Coerenze: Confina con - mappale 314 (scoperto di proprietà dell'Esecutato Mancini Giuseppe e la moglie Rattini Silvana) - mappale 558 (scoperto e parte di fabbricato di proprietà della Sig. Ragni Agostina) - mappale 1048 (scoperto di proprietà Ragni Agostina).
la categoria è area urbana , al Catasto Fabbricati è individuata con la planimetria n. PS0156658 del 10/09/2009. Il mappale 1047 è censito per duplicazione anche al Catasto Terreni de Comune di Carpegna al foglio 16 mappale 1049 (ex mappale 16 parte e mappale 17 parte) Ente Urbano di Are 00.32, con Tipo Mappale del 17/08/2009 n. 145894.
- foglio 16 particella 1049 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: vicolo francioni snc, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 10/09/2009 protocollo n. PS0156658 in atti dal 10/09/2009 Frazionamento



per trasferimento di diritti (n.22050.1/2009)

Coerenze: confina con mappale 313 (abitazione e scoperto della stessa proprietà)- mappale 558 (scoperto di proprietà Ragni Agostina -c.f. RGNNGTN47R55Z130I)- mappale 23 (scoperto di proprietà Vicelli Aurora -Vicelli Carlo -Vicelli Massimo) - mappale 428 (strada -Via Leopardi- proprietà Amministrazione comunale di Carpegna
la categoria è area urbana , al Catasto Fabbricati è individuata con la planimetria n. PS0156658 del 10/09/2009. Il mappale 1049 è censito per duplicazione anche al Catasto Terreni de Comune di Carpegna al foglio 16 mappale 1049 (ex mappale 16 parte e mappale 17 parte) Ente Urbano di Are 00.52, con Tipo Mappale del 17/08/2009 n. 145894.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: piante ad alto fusto, abeti e similari ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Leo, San Marino, Urbino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parchi e percorsi immersi nella natura. Luoghi ed edifici storici e religiosi , come il Palazzo dei Principi, La Pieve di San Giovanni, e poi l' Antica Cartiera..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

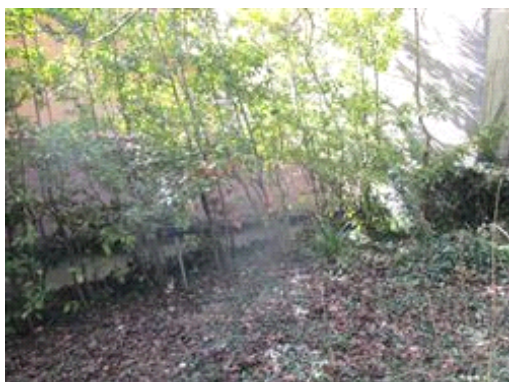
autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 78 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Panoramica scoperto



Panoramica scoperto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scoperto (mappale 314)	73,00	x	100 %	=	73,00
scoperto (mappale 1047)	32,00	x	100 %	=	32,00
scoperto (mappale 1049)	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	157,00				157,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato, considerato che è lo scoperto attiguo alla proprietà pignorata e che si sviluppa su due lati del fabbricato, viene valutata a corpo ed è un valore aggiunto al fabbricato principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.500,00**

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 Carpegna, agenzie: Carpegna, Urbino, 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	villa singola	191,60	0,00	220.340,00	110.170,00
B	terreno residenziale	157,00	0,00	5.000,00	2.500,00
				225.340,00 €	112.670,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.470,00**

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: **€ 106.470,00**

data 22/03/2021

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

