

TRIBUNALE DI URBINO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.
+2
contro:

[REDACTED]

R.G.E. 114/2012

Giudice: Egidio de Leone

ELABORATO PERITALE

del 03/09/2015

Tecnico incaricato: Geometra Ferruccio Farini
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al N. 1301
iscritto all'Albo del Tribunale di Urbino
CF: FRNFRC62P18A632Y
con studio in Fermignano (PU) Via Mazzini, 7/b
telefono: 0722332227
fax: 0722334119
email: ferruccio@arfa.it
email (pec): ferruccio.farini@pec.pu.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 114/2012 Urbino
LOTTO 1
BENI IN URBINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Urbino Via Don Luigi Sturzo 14, frazione Canavaccio:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] di **appartamento**, della superficie commerciale di **149,00 Mq.**

Trattasi di alloggio al piano terra (rialzato) facente parte di una palazzina bifamiliare costituita da due piani fuori terra, un piano interrato.

La costruzione risale all'anno 1999. La struttura è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura a padiglione con manto di coppi in laterizio, terrazzi in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 974 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]

L'immobile appartiene per intero a [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

- A.1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **14,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 974 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'immobile appartiene per intero a [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 135,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 14,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.300,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.300,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 163.900,00
- Data della valutazione:	03/09/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento dei due sopralluoghi eseguiti l'alloggio è risultato occupato da [REDACTED]

E' stato reperito presso lo studio legale che assiste lo stesso [REDACTED], Decreto a firma del Presidente Giudice Nitri (che si allega), che disciplina l'uso dell'abitazione a seguito della separazione legale dei coniugi.



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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/12/2006 a Urbino ai nn. 2775 Reg. Part., a favore di Banca delle Marche Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione e garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 400000,00.
Importo capitale: 200000,00.
Durata ipoteca: 15 anni
- ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 08/07/2009 a Urbino ai nn. 1166 Reg. Part., a favore di Unicredit Banca di Roma Spa, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 31000,00.
Importo capitale: 23.283,86
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/06/2012 a Urbino ai nn. 472 Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro s.c., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 185000,00.
Importo capitale: 169.402,18
- ipoteca **legale** attiva, iscritta il 22/06/2015 a Urbino ai nn. 401 Reg. Part., a favore di Equitalia Centro spa, contro [REDACTED], derivante da Ruolo.
Importo ipoteca: 326.700,94.
Importo capitale: 163.350,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 04/12/2012 a Urbino ai nn. 4267 Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro s.c., contro [REDACTED].
Il pignoramento grava sulla piena proprietà della porzione oggetto di procedura.

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:

E' importante sottolineare che, pur essendo l'immobile intestato a [REDACTED], per la quota di 1/2, ed essendo l'unico esecutato, il bene è stato pignorato per intero.

La valutazione pertanto, come previsto dall'incarico, è riferita all'entità pignorata e non alla quota intestata all'esecutato.



Nella sezione "quota e tipologia del diritto" è stata indicata la quota per intero in modo da ottenere il valore riferito all'interezza del bene.

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 65190 Rep. di repertorio, trascritto il 13/12/2006 a Urbino ai nn. 5983 Reg. Part., in forza di atto di compravendita. [REDACTED] e [REDACTED] acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/1999), trascritto il 13/12/2006 a Urbino ai nn. 5983 Reg. Part., in forza di atto di compravendita. [REDACTED] e [REDACTED] acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 25/09/1997)
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1997 fino al 16/12/1999), con atto stipulato il 25/09/1997 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 34667 Rep. di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Urbino ai nn. 3281 Reg. Part., in forza di atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1999 fino al 07/12/2006), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Venturini Pasquale ai nn. 41064 Rep. di repertorio, trascritto il 22/12/1999 a Urbino ai nn. 4691 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **83**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di due palazzine per n. 4 appartamenti, presentata il 23/01/1998 con il n. 1217/206 di protocollo, rilasciata il 23/09/1998
- Autorizzazione urbanistica N. **121**, intestata a [REDACTED], per lavori di Tinteggiatura esterna di due palazzine, presentata il 24/07/1999 con il n. 12054/2261 di protocollo, rilasciata il 08/10/1999
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **Prot. 14258**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di due palazzine per 4 appartamenti - Variante Concessione Edilizia n. 83 del 24/08/1999 P.E. 34/98, presentata il 10/09/1999, agibilità del 16/12/1999 con il n. 20082 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: pareti di divisione tra cucina e camera non correttamente riportate nella piantina catastale, risulta invece esatta nella variante progettuale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale - docfa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale -docfa: 600,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a appartamento - sub 4

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN URBINO VIA DON LUIGI STURZO 14, FRAZIONE CANAVACCIO
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2- [REDACTED] di **appartamento**, della superficie commerciale di **149,00** Mq.

Trattasi di alloggio al piano terra (rialzato) facente parte di una palazzina bifamiliare costituita da due piani fuori terra, un piano interrato.

La costruzione risale all'anno 1999. La struttura è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura a padiglione con manto di coppi in laterizio, terrazzi in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 974 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]

L'immobile appartiene per intero a [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

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 Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

L'alloggio in oggetto è posto al piano terra (rialzato) con ingresso autonomo è costituito da cucina/soggiorno, tra camere da letto, corridoio, due bagni, tre terrazzi e scoperto esclusivo esterno; gli annessi ripostiglio/taverna ed il garage sono situati al piano primo sottostrada.

Le caratteristiche dell'edificio sono le seguenti:

PARTE ESTERNA struttura in cemento armato con solai in laterocemento, tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a padiglione con manto di coppi in laterizio, terrazzi in c.a. e ringhiere in ferro zincato con pavimentazione di mattonelle monocottura da esterno, soglie in pietra, finestre in legno e vetro termico con oscurante in tapparelle pvc, canali di gronda, scossaline e discendenti in rame, portoncino d'ingresso in legno, recinzione con muerto in c.a. e ringhiere in ferro zincato, camminatoio con mattonelle di graniglia delimitati da cordoli prefabbricati, scoperto sistemato a prato e piantumato con alberi di piccolo fusto e siepe, scaletta di accesso all'appartamento in c.a. con gradini rivestiti con mattonelle in monocottura da esterno.

PARTE INTERNA pareti divisorie s=10 cm. in laterizio intonacato e tinteggiato, altezza interna cm. 270, pavimenti in parte di ceramica ed in parte in legno, porte in legno, i due bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto termico con caldaia murale esterna a gas ed elementi radianti in alluminio, scala a chiocciola di collegamento al piano primo sottostrada, prefabbricata in metallo e legno, locale ripostiglio al piano primo sottostrada rifinito con rivestimento a parete in mattoncini, pavimento in ceramica ed utilizzata come cucina, è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, altezza interna di cm 240, il garage ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, impianti idrico ed elettrico, porta basculante in ferro zincato.

- delle componenti edilizie:

cancello: accesso indipendente realizzato in ferro zincato nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzati in pvc nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

infissi interni: finestre e finestroni realizzati in legno e vetro termico nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle in graniglia nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in in parte ceramica ed in parte legno al di sopra della media ☆☆☆☆ ★★★★★

portone di ingresso: ad un'anta e mezzo realizzato in legno nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

- degli impianti:

idrico: la rete di distribuzione è realizzata in pubblica nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

gas: nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

condizionamento: nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

fognatura: con recapito in fogna comunale nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in alluminio nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

citofonico: autonomo nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

- delle strutture:

scale interne: a chiochiola realizzate in metallo e legno nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

solai: in laterocemento nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

strutture verticali: costruite in c.a. nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

travi: costruite in c.a. nella media ☆☆☆☆ ★★★★★

Consistenza:



per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
terrazzi	22,00	x	50 %	=	11,00
ripostiglio/taverna	18,00	x	50 %	=	9,00
scoperto esclusivo	140,00	x	10 %	=	14,00
Totale:	281,00				135,00

Accessori:

1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **14,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 974 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a

L'immobile appartiene per intero a [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- note: sono state interpellati operatori del settore (agenti immobiliari e tecnici) in merito alle più recenti compravendite di immobili simili avvenute nella zona

Sviluppo valutazione:

nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie

l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	135,00	x	1.100,00	=	148.500,00
Valore superficie accessori:	14,00	x	1.100,00	=	15.400,00
					163.900,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **163.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **163.900,00**

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	135,00	14,00	163.900,00	163.900,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 163.300,00

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: €. 163.300,00

data 03/09/2015

il tecnico incaricato
Ferruccio Farini

