

Architetto
MAURIZIO
GABUCCI

TRIBUNALE DI PESARO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2016

RELAZIONE DEL CONSULENTE

TECNICO D'UFFICIO



Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell' Esecuzione	Dott. Carla Fazzini
Esperto (CTU)	Arch. Maurizio Gabucci

Pesaro, 15.09.2016



TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

Architetto
MAURIZIO
GABUCCI

INDICE

1	DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI.....
2	RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
2.1	Identificazione dell'immobile.....
2.2	Titolarità e provenienza
2.3	Descrizione dell'immobile.....
2.4	Stato di possesso
2.5	Vincoli e oneri
2.6	Situazione edilizia e urbanistica
2.7	Analisi e valutazione.....
3	SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI.....
4	ALLEGATI

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare 29/2016

Nei confronti di

Promossa da

Con l'intervento di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Carla Fazzini

Esperto (C.T.U.) Arch. MAURIZIO GABUCCI n. Pesaro il 11 marzo 1958
domiciliato in Pesaro, Viale della Vittoria 33
C.F. GBC MRZ 58 C 11 G479G

Udienza incarico 12.05.2016

Udienza successiva già fissata 27.10.2016

1.2 Dati del pignoramento

Descrizione Atto pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Pesaro
Data: 11.01.2016
Notificato brevi manu il 27.01.2016

Estremi trascrizione Atto restituito con i titoli
il 08.02.2016

Identificazione immobili Diritto di proprietà
Fabbricati in comune di ORCIANO
Foglio 22 mapp. 388- cat. A/2
Foglio 22 mapp. 338 sub. 7 - cat. C/2
Foglio 22 mapp. 255 sub. 4 - cat. A/3

Soggetti a favore

Soggetti contro

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

1.3 Verifica documentazione ex art. 567 C.P.C.

La documentazione prodotta dal creditore corrisponde a quella prevista dall'art. 567, comma 2, C.P.C.

1.4 Attività svolta

1.5 Date significative

Data dell'incarico	17.05.2016
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici	<ul style="list-style-type: none">• 27.05.2016: Agenzia del Territorio• 13.06.2016: Conservatoria Immobiliare• 20.06.2016: Agenzia del'Entrate• 23.06.2016: Comune di ORCIANO - Uff. Urbanistica• 30.06.2016: Comune di ORCIANO - Uff. Urbanistica• 21.07.2016: Comune di ORCIANO - Uff. Urbanistica
Data dei sopralluoghi	<ul style="list-style-type: none">• 13.06.2016 (sopralluogo esterno)• 20.06.2016
Soggetti presenti a sopralluoghi	Immobile di via Matteotti (negozio) [REDACTED] Immobile di via Battisti : (fabbricato resid.) [REDACTED] Immobile di via Matteotti (fabbricato resid.) [REDACTED]

1.5.1 Svolgimento sopralluoghi

In una prima occasione, il giorno 13/06/2016, Ho visionato dall'esterno gli immobili oggetto della presente perizia.

Ho concordato poi con la proprietà la visita all'interno il 20.06.2016

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE

2.1 Identificazione dell'immobile

2.1.1 Localizzazione

Comune	ORCIANO
Indirizzo	<ol style="list-style-type: none">1) Immobile di C.so Matteotti n.73 (fabbricato)2) Immobile di C.so Matteotti n.85 (negozio)3) Immobile di via Battisti n.8 (fabbricato)

2.1.2 Entità/tipologia

Trattasi di tre immobili ubicati a poca distanza l'un dall'altro nel centro storico del Comune di Orciano.

I singoli immobili oggetto della presente sono identificabili come nel seguito.

Immobilabile 1 di C.so Matteotti n.73

Fabbricato intero, costituito da più livelli: seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sottotetto, per abitazione comprendente un appartamento composto da:

- P.seminterrato: Cantina, locale di sgombero scala di collegamento vari livelli oltre scoperto esclusivo coperto in parte con portico a legnaia;
- P.terra: ingresso sala, tinello, cucina, bagno, disimpegno, sottoscala, e vano per scala a di collegamento con il piano primo;
- P. primo: lav/rip, due camere, disimpegno e terrazzo;
- P.secondo: bagno, due camere, disimpegno e terrazzo;
- P.terzo: soffitta

Immobilabile 2 di C.so Matteotti n.85

Porzione, al piano terra, di fabbricato con destinazione mista a residenza

- P.terra: Negozio di macelleria con retro negozio e bagno

Immobilabile 3 di Via Battisti n.8

Fabbricato intero, costituito da più livelli: terra, primo, secondo e terzo sottotetto, per abitazione comprendente un appartamento composto da:

- P.terra: ingresso sala, cucina, bagno, sottoscala, e vano per scala di collegamento con il piano primo;
- P. primo: wc e due camere, disimpegno e vano per scala di collegamento con il piano secondo;
- P.secondo: due camere, disimpegno e vano per scala di collegamento con il

Piano terzo;

- P.terzo: soffitta

2.1.3 Dati catastali

2.1.3.1 Dati attuali unità oggetto della presente

1) Immobile Corso Matteotti n.73 fabbricato

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Orciano
---------	--

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C.	Cons.	R.C.	Note
	22	388	-		A/2	2	8 vani	599,09	

2) Immobile Corso Matteotti n.85 negozio

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Orciano
---------	--

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C.	Cons.	R.C.	Note
	22	338	7		C/2	2	30mq	86,76	

3) Immobile Via Battisti n.8 fabbricato

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Orciano
---------	--

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C.	Cons.	R.C.	Note
	22	255	4		A/3	1	7,5vani	364,10	

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI
ALLEGATI

2.1.3.2 Ditta intestataria

1) IMMOBILE CORSO MATTEOTTI N.73

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 16/24

2)IMMOBILE CORSO MATTEOTTI N.85

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 16/24

3)IMMOBILE VIA BATTISTI N.8

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 1/2 PROPRIETA' PER 1/2

2.1.3.3 Analisi di conformità

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

In sede di sopralluogo è stata verificata l'intera consistenza degli immobili:

1) Nell'immobile di Corso Matteotti ,73 con destinazione residenziale, è stata riscontrata una difformità planimetrica nella licenza del 06.04.1983 pratica edilizia 798/83 nella rappresentazione dell'ampliamento al piano terra retro fabbricato rispetto a quanto autorizzato , piu' precisamente non è stata indicata la scala in ferro e la tettoia.

Non è conforme la planimetria catastale rispetto quanto autorizzato e quanto in difformità riscontrato sul luogo.

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

2) Nell'immobile di Corso Matteotti ,85 con destinazione negozio è stata riscontrata una difformità planimetrica nella licenza del 02.04.1979 pratica edilizia 558/79 nella rappresentazione planimetrica del negozio rispetto il retro negozio e nella mancanza del wc con accesso dal retro negozio non riportato nell'elaborato progettuale del 1979 summenzionato.

Non è conforme la planimetria catastale rispetto quanto autorizzato e quanto in difformità riscontrato sul luogo.

3) Nell'immobile di Via Battisti,8 sono state riscontrate lievi difformità in ordine a modifiche distributive interne al piano terra e prospettico estetiche per l'apertura di una porta che da sullo scoperto in parte coperto da tettoia non autorizzata.

La planimetria NCEU non corrisponde allo stato dei luoghi solo per la parte esterna in ordine alla realizzazione della tettoia in legno .

Mentre si conferma lo stato dei luoghi per le parti interne ad esclusione della porta che da sullo scoperto, con quanto graficamente riportato nella planimetria NCEU.

2.1.3.4 Costi di regolarizzazione

Per la regolarizzazione dell'immobile di Corso Matteotti 73 sotto il profilo urbanistico occorre elaborare una pratica urbanistica in sanatoria e aggiornamento catastale

Il tutto(pratica Comune e Pratica catastale) può essere stimato in € 4000,00.

Per la regolarizzazione dell'immobile di Corso Matteotti 85 sotto il profilo urbanistico occorre elaborare una pratica urbanistica in sanatoria e presentazione di deposito strutturale per il taglio delle murature alla Provincia di Pesaro e Urbino servizio 4.4 opere pubbliche e difesa del suolo(ex Genio Civile)e aggiornamento catastale

Il tutto(pratica Comune , Genio civile e Pratica catastale) può essere stimato in

€ 6000,00.

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI
ALLEGATI

Per la regolarizzazione dell'immobile di Via Battisti n.8 sotto il profilo urbanistico occorre elaborare una pratica urbanistica in sanatoria e aggiornamento catastale

Il tutto(pratica Comune e Pratica catastale) può essere stimato in € 4000,00

2.1.4 Confini

1) Nell'immobile di Corso Matteotti ,73

Salvo altri , Corso Matteotti, Salvo altri e strada Comunale.

2) Nell'immobile di Corso Matteotti ,85

, Corso Matteotti, salvo altri.

3) Nell'immobile di Via Battisti n.8

Via Battisti su due lati e Via Mura Castellane.

a) Immobile di Via Giovagnoli

da più lati, Cortile comune , Via Giovagnoli...salvo altri.

2.2 Titolarità e provenienza

2.2.1 Titolarità anteriore al ventenni relativa all'immobile:

1) Orciano corso Matteotti n.73

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 500/1000
		Proprietà per 500/1000

2) Orciano Corso Matteotti n.85

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 500/1000
		Proprietà per 500/1000

3) Orciano Via Battisti n.8

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1000/1000

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio relativo all'immobile:

1) Orciano corso Matteotti n.73

1. [REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 15.03.2007
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 15.03.2007

Da impianto meccanografico del 30.06.1987

2. [REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 16/24

Da Denuncia per causa di morte del [REDACTED] prot.PS0238164 in atti dal 26.07.2007

Reg. U.R. di Fano vol 489 n.9 del 23.07.2007 Successione di [REDACTED]

(n.5768.1/2007)

2) Orciano Corso Matteotti n.85

- 1) [REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 15.03.2007
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 15.03.2007

Da impianto meccanografico del 30.06.1987

- 2) [REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 2/24
[REDACTED] n. in Orciano il [REDACTED] propr. per 16/24

Da Denuncia per causa di morte del [REDACTED] prot.PS0238164 in atti dal 26.07.2007

Reg. U.R. di Fano vol 489 n.9 del 23.07.2007 Successione di [REDACTED]

(n.5768.1/2007)

3) Orciano Via Battisti n.8

1. [REDACTED] proprietaria fino al 07.11.1997
Dati derivanti da fusione del 25.08.1986 in atti il 21.07.1987 reg. AMP
(N.11100/1986)
2. [REDACTED] Orciano il [REDACTED] propr per 1/3 fino al 28.08.2002
[REDACTED] a Roma il [REDACTED] propr per 1/3 fino al 28.08.2002
[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] propr per 1/3 fino al 26.06.2000
Da Denuncia per causa di morte de [REDACTED] prot.125893 in atti dal 13.11.2000
Reg. U.R. di Roma vol 17657 n.47 del 06.05.1998 Successione [REDACTED] (n.5697,1/1998)
3. [REDACTED] nata in Germania il [REDACTED] 5 propr per 1/2 fino al 10.09.2008
[REDACTED] nato a Mondavio il [REDACTED] propr per 1/2 fino al 10.09.2008
Atto pubblico del 28.08.2002 rep.16248 Notaio Morico Annunziata di Pergola trascritto
il 09.09.2002
4. [REDACTED] nata a Cernusco sul Naviglio il [REDACTED] propr. Per 1/2
[REDACTED] Orciano il [REDACTED] propr. per 1/2 [REDACTED]
Atto pubblico del 10.09.2008 rep.38131 Notaio Morico Annunziata di Fano

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
PUBBLICAZIONE DEL VERBALE DI GIUDIZIO
SINTESI FRAZIONATA SINGOLATIVE
SELEZIONATE

2.2.3 Titolarità attuale dell'immobile

IMMOBILE CORSO MATTEOTTI N.73

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 16/24

IMMOBILE CORSO MATTEOTTI N.85

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 2/24 PROPRIETA' PER 16/24

IMMOBILE VIA BATTISTI N.8

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		PROPRIETA' PER 1/2 PROPRIETA' PER 1/2

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

2.2.4 Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

A parere dello scrivente le formalità rilevate presso la Conservatoria Immobiliare individuano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio.

2.3 Descrizione degli'immobili

2.3.1 **Immobile in Corso Matteotti n 73 intero fabbricato residenziale**

L'intero edificio facente parte del nucleo del centro storico è stato ricostruito interamente negli'anni 60 e sopraelevato e ampliato successivamente; è formato da quattro livelli fuori terra più uno seminterrato ed utilizzato in un'unica unità immobiliare comprendente area esclusiva sul retro in parte coperta a tettoia.

Morfologicamente l'edificio è a schiera con fronte sul corso principale del Paese di Orciano.

L'edificio si presenta così come un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura mista c.a. e laterizio di tamponamento in parte intonacato ed in parte rivestito a mattoncino.

La copertura, a due falde, è in laterizio con manto in coppi. Il cortile, non è lastricato, non è delimitato da una recinzione.

2.3.2 **Immobile in corso Matteotti 85 Negozio di Macelleria**

Porzione di fabbricato in Muratura facente parte del nucleo d'impianto del centro storico ; destinato a magazzino dell'edificio poi trasformato a negozio. L'accesso principale avviene al piano terra su ampia vetrina sul corso principale.

L'immobile è costituito da una parte a vendita e da un retro negozio per la lavorazione dei prodotti, dove vi è ubicato anche un bagno e frigoriferi oltre alla normale attrezzatura arredo del caso.

2.3.3 Immobile in Via Battisti n.8 intero fabbricato residenziale

L'intero edificio sorge a ridosso delle mura castellane nel centro storico di Orciano è stato costruito nell'anno 1957 e sopraelevato e ampliato successivamente; è formato da quattro livelli fuori terra ed utilizzato in un'unica unità immobiliare comprendente area esclusiva sul fianco in parte coperta a tettoia ed in parte giardino piantumato.

Morfologicamente l'edificio è isolato con fronte su Via Battisti.

L'edificio si presenta così come un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura mista c.a. e laterizio di tamponamento in parte intonacato ed in parte al grezzo.

La copertura, a due falde, è in laterizio con manto in coppi. Il cortile, è delimitato da una recinzione.

La distribuzione dell'alloggio è tradizionale: soggiorno pranzo, bagno e lavanderia, cucinotto con finestra. La zona notte ai piani primo e secondo con due camere a piano ed un servizio wc, il tutto serviti da un'unica scala di collegamento.

L'edificio all'interno si presenta in generale in condizioni di manutenzione buone, con talune finiture di qualità buone superiori a quelle normalmente offerte dai capitolati standard.

Dal soggiorno/pranzo si accede al portico ed al piccolo scoperto esclusivo.

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
SINTESI ELEMENTI PIÙ SIGNIFICATIVI
ALLEGATI

2.3.4 Contesto degli immobili oggetto di perizia di Corso Matteotti e Via Battisti

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'abitato del centro storico di Orciano risulta costituito da agglomerati di vecchia formazione attorno al quale dagli anni 70/80 si sono verificati completamenti, ricostruzioni, risanamenti conservativi ecc di alcuni edifici ormai fatiscenti e/o residui del dopoguerra.
Conformazione planimetrica e natura del suolo	Collinare.
Centri urbani più vicini e distanza	Gli immobili si trovano nel Corso principale del paese di Orciano distano circa 10 chilometri dalla vicina arteria superstrada per Urbino/Fossombrone/Roma e la vicina Fano e Pesaro, note città balneari.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	Sono presenti un albergo a pochi metri, ristoranti, negozi, municipio ecc.
Disponibilità parcheggi	Ottima.
Viabilità e infrastrutture	Il centro di Orciano si raggiunge attraverso la già menzionata superstrada Fano - Roma, oppure dalla vecchia consolare Flaminia che porta in direzione est a Fano e a ovest Fossombrone.
Mezzi di trasporto	Servita sufficientemente dai mezzi pubblici.
Attrezzature urbane e servizi	Sono presenti strutture sportive e di svago.
Progetti e iniziative rilevanti	Non sono presenti elementi rilevanti.
Elementi paesaggistici di particolare interesse	Centro Storico, il duomo con il suo enorme e bello campanile.
Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti	Non sono presenti elementi rilevanti.

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2016

2.3.5 Caratteristiche costruttive

2.3.5.1 **Strutture immobile ed impianti di Corso Matteotti n.73**

Scale	Cemento armato in opera ; (collegamento esterno con il cortile metallica ad unica rampa.
Copertura	A falde con struttura in cemento armato e latero cemento
Pavimenti e rivestimenti	<ul style="list-style-type: none">• Piano seminterrato non è stato possibile accedere• Piano terra <u>Primo secondo e terzo</u> parte in gres e parte in graniglia di marmo
Infissi esterni	L'ingresso è costituito da un portoncino blindato in legno a doghe verticali Le finestre e le porte finestre sono in legno senza vetrocamera, avvolgibili in plastica e controavanzali in marmo. Al piano terra , le finestre non sono dotate di inferriata esterna.
Infissi interni	Le porte interne sono di legno tamburato impiallacciato tipiche dell'epoca di costruzione e di mediocre qualità.
Impianto elettrico	Tradizionale, con placche in plastica, quadretto interno. Dell'epoca di costruzione.
Impianto idrosanitario	L'alloggio distribuito sui tre livelli dell'edificio monofamiliare è dotato di due bagni: in generale in normale stato di conservazione. Da aggiornare perché impianto vetusto.
Impianto termico	L'impianto di riscaldamento è anch'esso vetusto ,a termosifoni (in ghisa/acciaio). La caldaia a gas metano

2.3.5.2 **Strutture immobile di Corso Matteotti n.85**

Scale	Non risultano
Copertura	Solaio con altro piano
Pavimenti e rivestimenti	• <u>Piano terra</u> Listoni di marmo granito rosso /marrone per pavimento e rivestimento e gres nel servizio igienico.
Infissi esterni	L'ingresso è costituito da un porta su vetrina in alluminio verniciato. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera ed inferriate
Infissi interni	La porta del bagno e disimpegno wc sono di legno tamburato verniciato tipiche dell'epoca di costruzione e di discreta qualità.
Impianto elettrico	Tradizionale, con placche in plastica, quadretto interno.
Impianto idrosanitario	Il Negoziato distribuito su unico livello di piano è dotato di favello e bagno in discreto stato di conservazione .
Impianto termico	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo La caldaia a gas metano

2.3.5.3 **Strutture immobile di Via Battisti n.8**

Scale	Cemento armato in opera ;
Copertura	A falde con struttura in cemento armato (travetti in precompresso)e latero cemento
Pavimenti e rivestimenti	<ul style="list-style-type: none">• Piano terra Primo secondo In ceramica gres .• Piano terzo (soffitta) Stato grezzo non rifinita
Infissi esterni	L'ingresso è costituito da un portoncino blindato con pannello pantografato laccato. Le finestre e le porte finestre sono in legno massello con vetrocamera, e scuroni. Quest'ultimi in mediocre stato di manutenzione.
Infissi interni	Le porte interne sono di legno tamburato impiallacciate tipiche dell'epoca di costruzione/ristrutturazione e di buona qualità.
Impianto elettrico	Tradizionale, con placche in plastica, quadretto interno.
Impianto idrosanitario	L'alloggio distribuito sui tre livelli dell'edificio monofamiliare è dotato di due bagni: in generale in discreto stato di conservazione , quello a piano terra è anche adibito a lavanderia anch'esso in discreto stato di conservazione.
Impianto termico	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a termosifoni (in ghisa/acciaio). La caldaia a gas metano

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI
ALLEGATI

2.3.5.4 Titoli autorizzativi

1) immobile di Corso Matteotti n.73

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è del 1965 con lic. Edilizia pratica n.9 del 30.07.1965.
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di ampliamento . Conc.n.366 del 06.04.1983

2) immobile di Corso Matteotti n.85

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è antecedente al 1942.
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di consolidamento e ristrutturazione . Conc.n.225 del 09.02.1981

3) immobile di Via Battisti n.8

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è del 1958. La licenza è stata rilasciata il 15.02.1958 e permesso di abitabilità del 15.09.1960
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di concessione in sanatoria pratica n.208 del 01.07.2002 L'immobile è stato interessato inoltre da normali interventi manutentori e di adeguamento alle normative. Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione del 20.09.2008 pratica 2768/08

2.3.5.5 Stato di conservazione

1) immobile di Corso Matteotti n.73

Strutture	Apparentemente discrete.
Parti edili	Normali.
Finiture	Normali.
Impianti	Apparentemente buoni.

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2016

2)immobile di Corso Matteotti n.85

Strutture	Apparentemente discrete.
Parti edili	Ottime.
Finiture	Ottime.
Impianti	Apparentemente buoni.

3)immobile di Via Battisti n.8

Strutture	Apparentemente discrete.
Parti edili	Normali .
Finiture	Medioci <u>quelle esterne</u> .
Impianti	Apparentemente discreti

2.4 Stato di possesso

1)immobile di Corso Matteotti n.73

L'esecutato [redacted] risulta proprietario per 2/24 [redacted]
L'immobile è occupato [redacted] anch'essa proprietaria per 2/24.
L'immobile non è sottoposto a contratto di locazione.

2)immobile di Corso Matteotti n.85

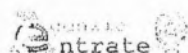
L'esecutato [redacted] ulta proprietario per 2/24.
L'immobile è da egli occupato per lo svolgimento dell'attività di macelleria.
L'immobile non è sottoposto a contratto di locazione.

3)immobile di Via Battisti n.8

L'esecutato [redacted] risulta proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni .
L'immobile è da egli occupato con la Sig. [redacted] proprietaria dell'altra
quota di 1/2 a fine residenziale.

2.5 Vincoli e oneri

2.5.1 Formalità trascritte a nome di



Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 20/06/2016 Ora 12:29:45
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PS 54549 del 2016

Ricevuta di cassa n. 7313

Ispezione n. PS 54550/1 del 2016

Inizio ispezione 20/06/2016 12:29:37

Richiedente GABUCCI

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Situazione aggiornamento

Sezione 1

Periodo informatizzato dal [REDACTED]

Periodo recuperato e validato dal [REDACTED]

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 07/01/1982

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

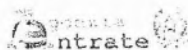
Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:

Trasmissioni vol. 1226 pag. 32

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1



Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

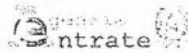
Data 20/06/2016 Ora 12:29:45
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PS 54549 del 2016
Ricevuta di cassa n. 7194
Ispezione n. PS 54558/3 del 2016
Inizio ispezione 20/06/2016 12:29:37

Richiedente: CARLA CI

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/1984 - Registro Particolare 1088 Registro Generale 6164
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annullazione n. 983 del 01/07/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/1984 - Registro Particolare 4490 Registro Generale 6458
Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 6082 del 22/08/1984
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/1984 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 6459
IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annullazione n. 1127 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/1995 - Registro Particolare 633 Registro Generale 5960
Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 46670 del 14/04/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGGETTO DEBITORI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 959 del 11/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/1999.
Cancellazione totale eseguita in data 14/04/2008 (Art. 33, comma 6 decies DI 7/2007 - Art.43 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/1999 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 6176
Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 63626 del 18/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

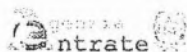
Data 20/09/2016 Ora 12:29:45
Pag. 3 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollato di richiesta PS 54549 del 2016
Ricevuta di cassa n. 7353
Ispezione n. PS 54550/3 del 2016
Inizio ispezione 20/09/2016 12:29:17

Richiedente GABUCCI

1. Comunicazione n. 1190 del 14/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 15/05/2008 (Art. 13, comma 5 decies DL 77/2007 - Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2007 - Registro Particolare 8411 Registro Generale 16286
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/189 del 21/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA A SUCCESSIONE
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/12/2007 - Registro Particolare 10852 Registro Generale 20631
Pubblico ufficiale CILANGI ANGELO Repertorio 63528/25113 del 05/12/2007
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2008 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 4627
Pubblico ufficiale CECCHETTI ALESSANDRO Repertorio 73240/14804 del 11/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/2008 - Registro Particolare 7846 Registro Generale 13874
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 38132/12663 del 10/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2008 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 13875
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 38132/12663 del 10/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/2016 - Registro Particolare 5909 Registro Generale 8714



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territoriale
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/09/2016 Ora 12:39:35
Pag. 4 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PS 54549 del 2016
Ricevuta di cassa n. 7351
Ispezione n. PS 54559/3 del 2016
Inizio ispezione 20/09/2016 12:29:17

Richiedente GABUCCI

Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 49504/21390 del 12/09/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili sit: in ORCIANO DI PESARO (PU)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza Titolo Telematico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2014 Registro Particolare 1509 Registro Generale 8715
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 49504/21390 del 12/09/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A CARANZA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili sit: in ORCIANO DI PESARO (PU)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza Titolo Telematico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 Registro Particolare 1173 Registro Generale 1914
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 251 del 27/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili sit: in ORCIANO DI PESARO (PU)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Nessuna formalità presente.

2.5.2 Regime patrimoniale

L'esecutato ██████████ Proprietario degl'immobili:

in ragione della quota di 2/24 per l'immobile di corso Matteotti 73 ,

in ragione della quota di 2/24 per l'immobile di corso Matteotti 85 ,

in ragione della quota di 1/2 per l'immobile di Via Battisti 8,

è coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni -

2.6 Situazione edilizia e urbanistica

1) immobile di Corso Matteotti n.73

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è del 1965 con lic. Edilizia pratica n.9 del 30.07.1965.
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di ampliamento . Conc.n.366 del 06.04.1983

2) immobile di Corso Matteotti n.85

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è antecedente al 1942.
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di consolidamento e ristrutturazione . Conc.n.225 del 09.02.1981

3) immobile di Via Battisti n.8

Anno di costruzione	La costruzione dell'edificio è del 1958. La licenza è stata rilasciata il 15.02.1958 e permesso di abitabilità del 15.09.1960
Eventuali interventi successivi	L'immobile è stato interessato da intervento di concessione in sanatoria pratica n.208 del 01.07.2002 L'immobile è stato interessato inoltre da normali interventi manutentori e di adeguamento alle normative. Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione del 20.09.2008 pratica 2768/08

2.6.1 Attestato di Certificazione Energetica

Per gli immobili di **Corso Matteotti 73 e 85** e **Via Battisti n.8** non risulta effettuati attestati di certificazione energetica.

2.6.2 Impianti

Alla vista non sono state notate situazioni di palese difformità normativa, e in occasione del sopralluogo l'esecutato ed il coniuge hanno dichiarato che non sono state eseguite modifiche agli impianti dell'immobile. Non è stato però possibile visionare né il libretto della caldaia, né altri documenti.

2.7 Analisi e valutazione

2.7.1 Ipotesi, assunzioni e limiti di validità

I beni vengono valutati singolarmente anche se con perizia unica, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del suo valore a corpo e non a misura.

Ai fini valutativi viene assunto in prima istanza - e fatte salve le rettifiche finali - che l'immobile sia conforme a tutte le normative in materia urbanistica, edilizia, di sicurezza, sismiche, sanitarie, impiantistiche, ambientali e quant'altro.

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'immobile.

2.7.2 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili,

recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

In sede di sopralluogo è stato eseguito a campione su alcuni locali il rilievo metrico degli immobili confrontato con gli elaborati progettuali in possesso. Le consistenze di ciascuna unità (in termini di superfici lorde ed eventuali superfici territoriali e fondiari), espresse nell'appropriata unità di misura (metri quadrati e/o numeri cadauno), tengono conto dei coefficienti impartiti dalla legge 392/78 sull'equo canone e saranno suddivise per piano e destinazione d'uso e ragguagliate in base ad opportuni coefficienti che terranno conto di ulteriori specifiche variabili quali: livello di piano, destinazioni d'uso, morfologia, orientamenti, dotazioni specifiche, eccetera.

2.7.3 Formazione di lotti

Considerate le caratteristiche autonome dei tre immobili, si dà luogo alla formazione di Tre lotti distinti.

2.7.4 Considerazioni generali di analisi

I beni da stimare sono inseriti in un contesto di centro storico collocati in un contesto tranquillo ed anche particolarmente pregiato.

Su queste basi i valori unitari da adottare - derivanti dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una serie di variabili quali dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, standing, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, eccetera.

In particolare, l'attuale fase macroeconomica suggerisce che - dato un range di valori entro i quali può più probabilmente formarsi il prezzo di mercato del bene (vedere più oltre l'analisi di mercato) - prudenzialmente si assuma per la stima il valore di base;

evidentemente, tale opportunità di fondo non può disconoscere le particolari qualità del bene, fondamentalmente costituito da un alloggio indipendente con talune finiture particolari che, per quanto soggette alle leggi del gusto personale, commercialmente possono trovare un certo apprezzamento.

Inoltre, il Giudizio determinato in via principale tenendo conto di questi criteri nonché sulla base delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo dovrà essere corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del valore unitario a mq.

2.7.4.1 Criteria di calcolo e ragguglio

La superficie commerciale di ciascuna unità, espressa in metri quadrati, ai fini valutativi viene convenzionalmente determinata - a partire dalla superficie lorda - con una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 40% per aree esterne esclusive coperte
- 15% per aree esterne esclusive
- 50% locali cantina -ripostiglio
- 33% terrazzi
- 66% soffitta

2.7.4.2 Calcoli consistenze

LOTTO 1

Abitazione Corso Matteotti 73

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. raggugliata
seminterrato	Cantina ripostiglio lavanderia	73.98	0.50	36.99
T	alloggio	73.98	1.00	73.98
T	area esterna coperta	14.85	0.40	5.94

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2016

Architetto
Maurizio
Gabucci

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI
RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE
SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI
ALLEGATI

T	area esclusiva	10.35	0.15	1.55
1	alloggio	60.78	1.00	60.78
1	terrazzo	13.50	0.33	4.45
2	alloggio	51.48	1.00	51.48
2	terrazzo	5.25	0.33	1.74
3	soffitta	51.48	0.66	33.98
TOTALI				236.91

LOTTO 2

Negoziato Corso Matteotti 85

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coef.	Sup. ragguagliata
T	Negoziato	30.94	1.00	30.94
T	Retro Negoziato	29.47	0.90	26.52
TOTALI				57.46

LOTTO 3

Abitazione Via Battisti 8

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coef.	Sup. ragguagliata
T	alloggio	50.00	1.00	50.00
T	area esterna coperta	30.42	0.40	12.17
T	area esclusiva	32.32	0.15	4.85
1	alloggio	55.25	1.00	55.25
1	terrazzo	7.54	0.33	2.49
2	alloggio	50.00	1.00	50.00
3	soffitta	50.00	0.66	33.00
TOTALI				207.76

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2016

2.7.5 Analisi del mercato

2.7.5.1 Analisi complessiva

E' noto che le fonti disponibili evidenziano tuttora concordemente la prosecuzione del trend negativo delle compravendite in tutti i settori, sia in termini di prezzo che di numero di transazioni. Tale trend negativo parrebbe più contenuto per le locazioni, sia in termini di livello dei prezzi, sia soprattutto quanto a numero di contratti. Comunque, le previsioni per la fine del 2016 parrebbero indicare una parziale ripresa quantomeno per il comparto residenziale e per gli immobili di più elevato standing (in termini di location e qualità tecnico/impiantistica).

Questi dati sono confermati anche a livello locale, quantomeno per quanto riguarda la situazione attuale, con dati leggermente più positivi anche in questo caso per il mercato delle locazioni, che registrerebbe addirittura dati positivi almeno per quanto riguarda il comparto abitativo (anche se tale circostanza riferita alle locazioni non sembra particolarmente positiva).

In particolare comunque il comune di Orciano, ricopre una posizione territoriale vasta nella quale è facilmente possibile trovare soluzioni immobiliari a prezzi competitivi o comunque alla portata di una fascia di mercato sufficientemente ampia.

Va detto anche che sotto il profilo meramente tipologico i beni in valutazione risulterebbero abbastanza appetibili, per la loro localizzazione specifica; ma è altrettanto vero che il periodo di stagnazione come quello attuale crea una penalizzazione particolarmente significativa.

Le tabelle che seguono rendono conto dei valori rilevati per il comparto di interesse (Residenziale) in relazione a posizione e condizioni di manutenzione congruenti con quelle degli immobili in valutazione.

2.7.5.2 Valori rilevati Fonti istituzionali

Destinazione	Vendita	
	Min C/mq	Max C/mq
Abitazioni civili	787	1050
Abitazioni civili economica	700	875
Negozi	831	1181

2.7.5.3 Valori di mercato rilevati in situ 2013-2015

Destinazione	Vendita	
	2015 C/mq	2013 C/mq
Abitazioni civili	600	650
Negozi	800	850

2.7.5.4 Commercialità de bene - grado e tempi

Trattandosi di unità immobiliari situate in un contesto cittadino, gli interessati all'acquisto andrebbero individuati soprattutto in soggetti privati a scopo di insediamento dell'abitazione principale ovvero, ma solo in subordine, di investimento a reddito. Nell'attuale fase di mercato i tempi di collocazione potrebbero variare tra i dodici e i quindici mesi.

2.7.6 Valori unitari adottati

Per la valutazione degli immobili, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) si ritiene equo assumere alla Data di Settembre 2016:

- Abitazione Corso Matteotti 73 : 630C/mq
- Negozio corso Matteotti 85 : 850C/mq
- Abitazione Via Battisti 8 : 650C/mq

2.7.7 Giudizio di valore

2.7.7.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Val ore
	C/mq	mq	Lotti C
Abitazione Corso Matteotti 73	630	236.91	149253,30
Negozio Corso Matteotti 85	850	57.46	48841,00
Abitazione Via Battisti 8	650	207.76	135044,00
TOTALI			333138,30

2.7.7.2 Apprezzamento

Come già osservato, per tenere conto di talune condizioni migliorative a fine 2016, modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento, è opportuno apportare al valore, una maggiorazione forfettaria quantificabile nella misura del 2%;

Occorre tenere conto inoltre che, attualmente tutti e tre gli immobili come è stato rilevato dal sottoscritto nella disamina dei documenti confrontati con lo stato di fatto reale, della necessità di renderli legittimati e di conseguenza trasferibili.

Pertanto al valore di stima dovrà essere defalcato il costo forfettario previsto valutato per singolo immobile come specificato al punto 2.1.3.4 della presente relazione di stima , ottenendo così i seguenti valori :

LOTTO 1 Euro 149.253,30 + 2% - 4000,00 = 148.238,34

LOTTO 2 Euro 48.841,00 + 2% - 6000,00 = 43.817,82

LOTTO 3 Euro 135.044,00 + 2% - 4000,00 = 134744,88

Che arrotondati risultano:

LOTTO 1 Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)
LOTTO 2 Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)
LOTTO 3 Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI

3.1 Formazione di lotti

Si dà luogo per i motivi sopraesposti alla formazione di lotti distinti.

3.2 Identificazione delgl'immobili

3.2.1 Localizzazione Lotti 1-2-3

Comune Orciano

Indirizzo Lotto 1) Corso Matteotti n 73
Lotto 2) Corso Matteotti n.85
Lotto 3) Via Battisti n.8

3.2.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati del comune di Orciano

LOTTO 1

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C	Cons.	R.C.	Note
	22	388			A/2	2	8 vani	599,09	-

LOTTO 2

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C	Cons.	R.C.	Note
	22	338	7		C/2	2	30 mq	86,76	-

LOTTO 3

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	C	Cons.	R.C.	Note
	22	255	4		A/3	1	7,5 vani	364,10	-

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2016

3.3 Giudizio di valore

Euro 327.000,00 {trecentoventisettemila/00}

3.4 Elementi in evidenza

1. Sono state riscontrate diverse difformità edilizie .

Il costo per le regolarizzazioni e per il completamento della documentazione a corredo delle pratiche per tutti e tre gli immobili può essere stimato in Euro 14.000,00.(quattordicimila/00)

4 ALLEGATI

4.1 Elenco allegati

1. Localizzazione – Ortofoto (n.1)
2. Visura catastale storica immobile F.22 mapp.le 388 (lotto 1) nr. 3 pagine)
3. Visura catastale storica immobile F.22 mapp.le 338 (lotto 2) nr. 4 pagine)
4. Visura catastale storica immobile F.22 mapp.le 255 (lotto 3) nr. 8 pagine)
5. Planimetria catastale dell'alloggio F. 22 mapp.le 388(lotto 1)
6. Planimetria catastale dell'alloggio F. 22 mapp.le 338 (lotto 2)
7. Planimetria catastale dell'alloggio F. 22 mapp.le 255(lotto 3)
8. Ispezione ipotecaria F.22 mapp.le 388 (lotto 1)
9. Ispezione ipotecaria F.22 mapp.le 338 (lotto 2)
10. Ispezione ipotecaria F. 22 mapp.le 255(lotto 3)
11. Copia Conc .Edil n.366 del 06.04.1983(lotto 1)

1. elaborato grafico di progetto;

12. Deposito Genio Civile L.64/74 del 01.12.1983 (lotto 1)
13. licenza n.298 /E del 16.08.1976 per recinzione retro fabbricato pratica 359/1976(lotto 1)
14. licenza n.49 del 30.04.1974 per installazione di un garage prefabbricato pratica 529/1974(lotto 1)
15. Copia Conc. N 225 del 09.02.1981 per consolidamento e ristrutturazione fabbricato (Lotto n .2)
 1. elaborato grafico di progetto;
16. Copia Conc Edilizia in sanatoria del 01.07.2002 pratica condono n. 208 (lotto 3)
 1. elaborato grafico di progetto;
 2. doc fotografica
17. Copia comunicazione manutenz ordinaria del 20.09.2008 (lotto 3)
 1. elaborato catastale;
18. Doc fotografica immobile (lotto1)
19. Doc fotografica immobile (lotto2)
20. Doc fotografica immobile (lotto 3)