



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DELBIANCO MARIA ELENA (AMMESSA AL P.S.S.)

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Egidio De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2018

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DANIELE MAESTRINI

CF: MSTDNL68A09Z1331

con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134

telefono: 3339696288

email: daniele@studiomaestro.it

PEC: daniele.maestrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2016

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

A appartamento a FOSSOMBRONE Via San Martino dei Muri 9, frazione Loc. San Martino dei Muri , della superficie commerciale di **168,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento a schiera (porzione di fabbricato di vecchia costruzione antecedente all'anno 1967), di tipo residenziale posto in Località San Martino dei Muri di Fossombrone, composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina Tinello e balcone al Piano Terra, camera al piano primo, disimpegno, w.c. 3 locali ripostiglio e centrale Termica al piano seminterrato. Catastalmente l'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fossombrone al F° 96 particella 82 sub.1, e comprende un accessorio costituito da un piccolo frustolo di terreno adiacente censito al F° 96 particella 300.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-seminterrato, ha un'altezza interna di P.Terra h 2,45-3.10, p.1° h 2,15-3,50 P.Sem h 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DEI MURI 9 - FOSSOMBRONE , piano: SEMINTERRATO -TERRA - PRIMO , intestato a [REDACTED], derivante da RICEVUTA DI AVVENUTA VARIAZIONE CATASTALE -Prot. n. PS0050352 del 10.07.2018
Coerenze: Strada Vicinale, Grossi Giuseppe e Serafini Valeriana, Grossi Annacaterina

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

A terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 300 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DEI MURI DI FOSSOMBRONE, intestato a [REDACTED]

Il Piccolo frustolo di terreno di appena 10 mq. è graffiato alla particella principale che la comprende, quindi il suo valore è ricompreso nella stima globale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.527,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Data della valutazione:	11/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione attualmente libera e priva di ogni contratto di locazione.

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, stipulata il 23/06/2004 a firma di Notaio Monica Polizzano - Fossombrone ai nn. rep. 946-racc 199 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA, contro [REDACTED], derivante da Concessione di mutuo fondiario di originari euro 85.000,00.

Importo ipoteca: Euro 127.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a All'immobile oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/05/2011 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 651 reg.part. di repertorio, a favore di [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Urbino rep. 2764/2008.

Importo ipoteca: Euro 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. rep 199/2016 di repertorio, trascritta il 02/12/2016 a Urbino ai nn. 5096 reg.part., a favore di [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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:	€ 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Assenza della condotta idrica

Ulteriori avvertenze:

E' da fare presente che attualmente la porzione di fabbricato non è collegata a nessuna rete idrica (nè pubblica nè privata), quindi non è provvisto di acqua. Tra le possibilità da valutare ci può essere la richiesta di allaccio alla condotta pubblica gestita da MARCHEMULTISERVIZI e posta a circa 200 metri di distanza in un punto più basso altimetricamente. Ne consegue che dovranno essere computati i costi di realizzazione di una rete idrica privata da realizzare a spese proprie e questa operazione comprendono la spesa di Allaccio, che in caso favorevole dovrà essere pagata a MARCHEMULTISERVIZI, ed i lavori di scavo e interrimento di una condotta idrica della necessaria pompa ed accessori, che costituiranno la rete privata, con costi ipotizzabili stimati in Euro 15.000,00 circa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 , in forza di Atto Notarile di compravendita (dal 11/07/2007), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di Notaio Monica Polizzano Fossombrone ai nn. Rep.4544 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a URBINO (PU) ai nn. Reg Part. n. 3222, in forza di Atto Notarile di compravendita.

La quota di 1/2 era già stata acquistata in data 07/03/2003 in forza di Atto Notarile di Acquisto Notaio Luca Sabbadini di Fano rep. 8414

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con le due pratiche Edilizie dell'anno 2003 e 2006 sono stati eseguite opere di manutenzione diffuse, che peraltro non risultano mai completate e chiuse. Non è stata eseguita la pratica di Agibilità per la mancanza di Acqua e l'assenza della caldaia che completa l'impianto termico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 9118 del 05.03.2003, intestata a ██████████
██████████ per lavori di RIMANEGGIAMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 05/05/2003 con il n. 9118 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 2006/206 del 03/10/2006, intestata a ██████████
██████████ per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE , presentata il 03/08/2006 con il n. 206 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Questa Pratica Edilizia che seguiva la precedente dell'anno 2003, non è mai stata chiusa, pur essendo i lavori quasi totalmente conclusi. Non è mai stata depositato la Richiesta per il Certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato depositata una pratica catastale per completare l'Accatastamento del fabbricato, che risultava essere ancora indicato allo stato di rustico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATE RISCONTRATE ALCUNE DIFFORMITÀ PER APERTURA DI NUOVE BUCATURE INTERNE E FINESTRE ESTERNE OLTRE A PICCOLE MODIFICHE AL VANO SCALA INTERNO ED ESTERNO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO DI UNA SCIA IN SANATORIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE pratica Accertamento di Conformità: €.516,00
- PRATICA EDILIZIA TECNICA ESEGUITA DA PROFESSIONISTA ABILITATO COMPRENSIVA DI SPESE: €.1.617,00
- DEPOSITO DI SEGNALE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ'- Spese Tecniche + diritti di segreteria : €.453,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITÀ PER ALCUNE FINESTRE E BUCATURE INTERNE,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO DI UNA VARIAZIONE CATASTALE CON PRATICA DOCFA CHE E' STATA ESEGUITA NEL CORSO DELLA PROCEDURA.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA SAN MARTINO DEI MURI 9, FRAZIONE LOC. SAN MARTINO DEI MURI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE Via San Martino dei Muri 9, frazione Loc. San Martino dei Muri , della superficie commerciale di **168,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento a schiera (porzione di fabbricato di vecchia costruzione antecedente all'anno 1967), di tipo residenziale posto in Località San Martino dei Muri di Fossombrone, composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina Tinello e balcone al Piano Terra, camera al piano primo, disimpegno, w.c. 3 locali ripostiglio e centrale Termica al piano seminterrato. Catastalmente l'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fossombrone al F° 96 particella 82 sub.1, e comprende un accessorio costituito da un piccolo frustolo di terreno adiacente censito al F° 96

particella 300.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-seminterrato, ha un'altezza interna di P.Terra h 2,45-3.10, p.1° h 2.15-3,50 P.Sem h 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DEI MURI 9 - FOSSOMBRONE , piano: SEMINTERRATO -TERRA - PRIMO , intestato a ██████████ ██████████ derivante da RICEVUTA DI AVVENUTA VARIAZIONE CATASTALE -Prot. n. PS0050352 del 10.07.2018
Coerenze: Strada Vicinale, Grossi Giuseppe e Serafini Valeriana, Grossi Annacaterina

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



VISTA DELL'INGRESSO



VISTA LATERALE



VISTA DELLA CUCINA



VISTA DEL SOGGIORNO



VISTA DELL'INGRESSO



VISTA DELLA CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	centro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	centro media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	centro area	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	centro media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di fabbricato è costituita da struttura in muratura di pietra locale a vista, con solai e copertura in legno. Il tetto è ricoperto da coppi. Internamente le pavimentazioni sono realizzate con mattoni pieni provenienti da smontaggio e recupero, opportunamente trattati, gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne in legno. L'appartamento è stato oggetto di lavori di Straordinaria Manutenzione negli anni 2003 - 2006, mai completati interamente. Gli Impianti elettrico idrico e termico sono stati rifatti, ma a tutt'oggi è mancante la caldaia e la fonte di approvvigionamento; non esiste condotta idrica e non è esistente alcun sistema di approvvigionamento di acqua potabile. Non è presente l'APE e non può essere eseguito per la mancanza della caldaia, e più in generale di Impianto termico per il riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie.

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonacate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattoni in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuroni realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : a radiatori con alimentazione in GPL i diffusori sono in RADIATORI MA INESISTENTI conformità: NON RICONTRABILE	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : A DOPPIA FALDA costruita in LEGNO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Critero 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
RESIDENZA P.Terra -P.Primo	121,70	x	100 %	=	121,70
LOCALI P. Seminterrato	85,50	x	50 %	=	42,75
BALCONE	4,60	x	33 %	=	1,52
PORTICATO P.Terra	6,50	x	33 %	=	2,15
Totale:	218,30				168,11

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 300 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DEI MURI DI FOSSOMBRONE, intestato a [REDACTED]

Il Piccolo frustolo di terreno di appena 10 mq. è graffiato alla particella principale che la comprende, quindi il suo valore è ricompreso nella stima globale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

RESIDENZA P.TERRA E PRIMO mq. 121,70 x (coeff. rid 1,00) x Euro 1.000,00 = Euro 121.700,00

LOCALI A SERVIZIO - P.SEMINTERRATO mq. 85,50 x (coeff. rid. 0,50) x Euro 1.000,00 = Euro 42.750,00

BALCONE P.TERRA mq. 4,60 x (coeff. rid. 0,33) x Euro 1.000,00 = Euro 1.518,00

PORTICATO P.TERRA mq. 6,50 x (coeff. rid. 0,33) x Euro 1.000,00 = Euro 2.145,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.113,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 168.113,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 168.113,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche della porzione di fabbricato che viene considerata quindi Vani di tipo Residenziale (coeff. 1,00), Vani Accessori - Servizi (coeff. 0,50), Balconi e porticati (coeff.0,33).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: DELLA PROVINCIA DI PESARO URBINO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	168,11	0,00	168.113,00	168.113,00
				168.113,00 €	168.113,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costruzione della rete idrica indispensabile all'ottenimento dei requisiti minimi di Agibilità	-15.000,00
	15.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non è necessario dividere l'immobile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.586,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.527,00**

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**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 527,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

data 11/07/2018

il tecnico incaricato
DANIELE MAESTRINI