



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIA E BASILICATA SCPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LORENZO GARBUGLI

CF:GRBLNZ69P24L500V

con studio in FERMIGNANO (PU) Corso Bramante snc

telefono: 0722330374

fax: 0722330374

email: studioarching@interfree.it

PEC: lorenzo.garbugli@mypec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE CERIGNONE Via Valle di Teva, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato nel comune di Montecerignone(PU), in loc. Valle di Teva, località posta tra la valle del foglia e quella del fiume conca.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 16, mapp. 353, sub.5.

Trattasi della porzione di fabbricato costituente il sottotetto della costruzione e riportante la dicitura appartamento nella visura catastale dello stesso, con annesso esterno posto nelle vicinanze del fabbricato, di cui solo una porzione a servizio della proprietà in oggetto ed individuato a catasto con un subalterno distinto (F.lio 16 mapp.353 sub.9)

Il fabbricato, la cui realizzazione risale a fine anni 80, nonostante la sua collocazione non presenta la tipologia delle case rurali tipiche della zona. La costruzione è in c.a. con i tamponamenti intonacati privi della tinteggiatura finale esterna. La copertura a doppia falda si caratterizza per la presenza dell'abbaino che ha la funzione di aumentare l'altezza interna del locale sottotetto.

I lavori interni alla porzione in oggetto, finalizzati al cambio di destinazione d'uso della stessa, sono stati autorizzati con concessione n31/89 del 24/11/89 e la porzione ha ottenuto il rilascio dell'abitabilità 08.06.93.

Successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie e lo stato dei luoghi appare così come riscontrato nel sopralluogo effettuato il 22/03/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 353 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Valle di Teva, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 16 particella 353 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SCHIETI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.500,00
Data della valutazione:	30/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE del 22/07/2004 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 5978
Pubblico ufficiale ECUBA FRANCESCA Repertorio 66326/13008 del 21/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 414 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/04/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 26/04/2010 - Registro Particolare 643 Registro Generale 2588
Pubblico ufficiale ECUBA FRANCESCA Repertorio 75686/19799 del 16/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 20/04/2017 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 2307
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 268 del 28/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**, registrata il 26/04/2010 a RIMINI ai nn. Registro Particolare 643 Registro Generale 2588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO0.

Importo ipoteca: €120.00,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/04/2017 a URBINO ai nn. Registro Particolare 1738 Registro Generale 2307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/01/1993).
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/1993 Voltura in atti dal 30/09/1995 Repertorio n.: 131666
Rogante: DR. BUONANNO Sede: GABICCE MARE Registrazione: UR Sede: PESARO n: 351 del
15/02/1993 DONAZIONI (n. 2198.3/1993)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **31/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione interna con cambio di destinazione d'uso - Piano Mansarda, rilasciata il 24/11/1989 con il n. 31/1989 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità N. **Prot.1395 del 08/06/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' - PIANO MANSARDA, presentata il 06/05/1993, rilasciata il 08/06/1993 con il n. 1395 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i tramezzi indicati nel ripostiglio non sono presenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Planimetrico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da quanto riscontrabile nel sopralluogo, le altezze dei locali risultano essere inferiori a quelle indicate nella pianta catastale originale allegata ($h_{min}=1.60$ e $H_{max}=2.30$) e tale aspetto limita l'uso residenziale ad una porzione ristretta dello stesso nel rispetto della normativa di legge vigente. Per quanto riguarda gli impianti la porzione d'immobile in oggetto presenta una rete impiantistica non adeguata alla normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere Interne per rendere abitabile il sottotetto, tamponando le parti a ripostiglio come indicato nella planimetria catastale. Lavori alla rete impiantistica per adeguarla alla normativa vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori Opere interne e Lavori Impianti: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE CERIGNONE VIA VALLE DI TEVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE CERIGNONE Via Valle di Teva, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato nel comune di Montecerignone(PU), in loc. Valle di Teva, località posta tra la valle del foglia e quella del fiume conca.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 16, mapp. 353, sub.5.

Trattasi della porzione di fabbricato costituente il sottotetto della costruzione e riportante la dicitura appartamento nella visura catastale dello stesso, con annesso esterno posto nelle vicinanze del fabbricato, di cui solo una porzione a servizio della proprietà in oggetto ed individuato a catasto con un subalterno distinto (F.lio 16 mapp.353 sub.9)

Il fabbricato, la cui realizzazione risale a fine anni 80, nonostante la sua collocazione non presenta la tipologia delle case rurali tipiche della zona. La costruzione è in c.a. con i tamponamenti intonacati privi della tinteggiatura finale esterna. La copertura a doppia falda si caratterizza per la presenza dell'abbaino che ha la funzione di aumentare l'altezza interna del locale sottotetto.

I lavori interni alla porzione in oggetto, finalizzati al cambio di destinazione d'uso della stessa, sono stati autorizzati con concessione n31/89 del 24/11/89 e la porzione ha ottenuto il rilascio dell'abitabilità 08.06.93.

Successivamente non è stato oggetto di pratiche edilizie e lo stato dei luoghi appare così come riscontrato nel sopralluogo effettuato il 22/03/2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 353 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Valle di Teva, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 16 particella 353 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SCHIETI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso alla porzione di immobile è consentito dal portoncino del vano scala interno in comune con le altre unità poste al piano sottostante. L'ingresso ai locali è posto nella zona centrale in corrispondenza del disimpegno centrale che connette il vano cucina-pranzo, i due vani indicati come camere, un ripostiglio ed il servizio igienico.

Da quanto riscontrabile nel sopralluogo, le altezze dei locali risultano essere inferiori a quelle indicate nella pianta catastale originale allegata ($h_{min}=1.60$ e $H_{max}=2.30$) e tale aspetto limita l'uso residenziale ad una porzione ristretta dello stesso nel rispetto della normativa di legge vigente. Tale situazione verrà considerata nella valutazione economica dello stesso applicando un fattore di decurtazione al valore commerciale.

Ciononostante le opere di finitura interna sono tipiche degli appartamenti dell'epoca di realizzazione caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in ceramica di differenti formati, infissi delle finestre in legno con altezza del davanzale inferiore a quanto previsto da normativa, porte interne in legno e aperture sulla falda realizzate da lucernari in legno.

Per quanto riguarda gli impianti la porzione d'immobile in oggetto presenta una rete impiantistica non adeguata alla normativa vigente. La rete idrica è funzionante così come l'impianto elettrico dotato di contatore indipendente. L'impianto di riscaldamento è stato invece solamente predisposto e attualmente i locali sono riscaldati da una stufa a pallet. La cucina presenta i fornelli alimentati da bombola a gas.

Due locali di limitata entità, posti all'esterno del fabbricato e censiti al Foglio 16 mapp. 353, Sub. 9, sono connessi all'unità in oggetto pur essendo di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/5.



stesso nel rispetto della normativa di legge vigente

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **71.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **71.000,00**

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	177,50	0,00	71.000,00	71.000,00
				71.000,00 €	71.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.500,00**

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: € **60.500,00**

data 30/05/2018

il tecnico incaricato
LORENZO GARBUGLI