



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:  
Dott.ssa Francesca D'Orazio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2021

creata con Tribù Office 6



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 11/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A RESIDENZIALE** a MONTE CERIGNONE BORGO 27, della superficie commerciale di **230,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un edificio residenziale cielo terra composto posto in via Borgo n. 27 di Montecerignone di Pesaro-Urbino, con un piccolo scopperto esclusivo che pur essendo inserito nel PRG in zona di Completamento B21 non ha capacità edificatoria in quanto inferiore al lotto minimo di intervento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 243 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo n. 27 - MONTECERIGNONE, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale, Fiume Conca, restante proprietà
- foglio 8 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD, superficie 19, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA BORGO 27, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 20.06.2017 prot. PS0040430 in atti dal 20.06.2017 (n. 207.1/2017)  
Coerenze: STRADA COMUNALE - STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

**B terreno agricolo** a MONTE CERIGNONE BORGO 27, della superficie commerciale di **5.228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appezzamento a destinazione Agricolo, attraversato e diviso in due parti dalla strada comunale su cui è presente un piccolo fabbricato parzialmente crollato posto nelle vicinanze del fabbricato principale.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 242 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Cà Vico n.snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 14.06.2018  
Coerenze: Stessa Proprietà - Strada Comunale
- foglio 8 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor, superficie 3174, reddito agrario 9,84 €, reddito dominicale 11,47 €, indirizzo catastale: via Cà Vico, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale - stessa proprietà
- foglio 8 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 910, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 3,76 €, indirizzo catastale: Via Cà Vico, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale - stessa proprietà
- foglio 8 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1144, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 4,14 €, indirizzo catastale: via Cà Vico, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terreno incolto, sono state rilevate le seguenti colture



erbacee: terreno incolto ,arboree: terreno incolto ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.458,10 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.734,00
Data della valutazione:	22/06/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Lotto 1 è composto da un fabbricato residenziale con scoperto esclusivo, composto da Pranzo - cucina - ripostiglio - disimpegno - 3 camere e w.c. al piano Terra, 3 camere - bagno - disimpegno - ripostiglio al Piano Primo, e 2 ripostigli - disimpegno, c.t. al piano 1° sottostrada.

Fa parte di questo lotto 1 anche un piccolo locale allo stato diruto, adibito a ripostiglio con annesso terreno agricolo circostante.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2019 a firma di TRIB URBINO , trascritta il 12/02/2019 a CONSERVATORIA URBINO ai nn. 727/526, a favore di BNP PARIBAS S.A. , contro ██████████  
██████████ derivante da TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato e terreni posti a MONTECERIGNONE via Borgo e via Cà Vico censiti rispettivamente al F. 8 mapp. 242, 243 e F. 8 mappali 102-163-244-241. Acqualagna via L.Da Vinci Censito al catasto Fabbricati al F.50 part. 327 sub 2

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI [REDACTED] (dal 08/10/2017), con atto stipulato il 27/12/2016 ai nn. 733/VOL 9990 di repertorio, trascritto il 15/03/2017 a CONSERVATORIA ai nn. 1538/1209 - 1538/1208.

Il titolo è riferito solamente a Immobili posto in via Borgo e Via Cà Vico di Montecerignone censiti al Catasto al F. 8 part. 242-243-102-163-244-241

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI SANATORIA - CONDONO EDILIZIO L-28.02.1985 N. 47 N. Prot. 339 n. 51 del 18.07.1995, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori realizzati in assenza di titolo abilitativo, presentata il 18/07/1995 con il n. 339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato posto in via Borgo di Montecerignone .

E' stato richiesto il Condono Edilizio ma gli atti presenti l'assenza della Concessione in Sanatoria, mai rilasciata probilmente a causa della mancata integrazione di documenti richiesti.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. SCIA - Manutenzione Straordinaria, intestata a [REDACTED], per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 25/07/2014 con il n. 651 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato posto in via Borgo di Montecerignone

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITA: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si rilevano difformità perchè il fabbricato risale ad un periodo antecedente l'anno 1967, ma la presenza di una domanda di Condono Edilizio di cui non è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria, è una difformità da sanare



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione della pratica con documenti mancanti ai fini del rilascio della sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- DEPOSITO INTEGRAZIONI : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato posto in via Borgo di Montecerignone

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE CERIGNONE BORGO 27

# RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**RESIDENZIALE** a MONTE CERIGNONE BORGO 27, della superficie commerciale di **230,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un edificio residenziale cielo terra composto posto in via Borgo n. 27 di Montecerignone di Pesaro-Urbino, con un piccolo scopperto esclusivo che pur essendo inserito nel PRG in zona di Completamento B21 non ha capacità edificatoria in quanto inferiore al lotto minimo di intervento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 243 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo n. 27 - MONTECERIGNONE, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale, Fiume Conca, restante proprietà
- foglio 8 particella 244 (catasto terreni), qualità/classe INCOLTO PROD, superficie 19, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA BORGO 27, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 20.06.2017 prot. PS0040430 in atti dal 20.06.2017 (n. 207.1/2017)  
Coerenze: STRADA COMUNALE - STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.





Vista del Fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SASSOCORVARO ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

municipio	5	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	5	★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	5	★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	5	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	5	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 km	5	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in questione è di vecchia Costruzione ed è stato parzialmente Ristrutturato nell'anno 2014 con il rifacimento del tetto degli infissi, sistemazione degli impianti.

Attualmente è inagibile dal giorno 02.03.2017.

L'edificio si dispone su tre piani: un piano terra e primo dove sono presenti i vani abitabili (Pranzo-cucina-Rip-2 camere w.c.-dis al Piano Terra) e ( 3 camere-bagno-ripostiglio-disimpegno al Piano





primo), e da un piano 1° sottostrada composto da 2 Ripostigli. c.t. e disimpegno.

L'edificio è in condizioni mediocri, con infiltrazioni di acqua dal tetto e presenza massiccia di umidità un pò ovunque. Gli Impianti non sono funzionanti, gli infissi in PVC con persiane in legno sostituiti nell'anno 2014. Il terreno di pertinenza confina con il fiume e non ha potenzialità edificatorie.

Delle Componenti Edilizie:

**manto di copertura:** con coibentazione in inesistente ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**pareti esterne:** costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in graniglia di marmo ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**portone di ingresso:** a due ante realizzato in legno massello ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

**termico:** bruciatore con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: attualmente l'unità è inagibile ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da riscontrare ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

**solai:** latero-cemento ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

**copertura:** a doppia falda costruita in legno ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆



vista dell'edificio



vista dell'edificio





Locale Pranzo Piano Terra



w.c. Piano Terra



Camera Piano Primo



CLASSE ENERGETICA:



[473,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-14960 registrata in data 20/05/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento - Vani residenziali Piano T-1	197,80	x 100 %	= 197,80
Servizi Piano Primo Sottostrada	64,60	x 50 %	= 32,30





<b>Totale:</b>	<b>262,40</b>	<b>230,10</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sarà considerata la superficie lorda dell'edificio comprensiva di muri esterni ed interni che sarà moltiplicata in funzione alla propria destinazione d'uso a coefficienti correttivi per ragguagliare ed unificare le superfici come segue:

Appartamento residenziale + locali servizi Tot. mq. 230,10 che moltiplicato per il prezzo unitario di euro 500,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad Euro 115.050,00.

Il piccolo terreno adiacente alla proprietà di appena 19 metri quadri di superficie, verrà considerato come pertinenza del fabbricato quindi di fatto privo di valore.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.050,00**

BENI IN MONTE CERIGNONE BORGO 27

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MONTE CERIGNONE BORGO 27, della superficie commerciale di **5.228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di un appezzamento a destinazione Agricolo, attraversato e diviso in due parti dalla strada comunale su cui è presente un piccolo fabbricato parzialmente crollato posto nelle vicinanze del fabbricato principale.

## Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 242 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Cà Vico n.snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 14.06.2018  
Coerenze: Stessa Proprietà - Strada Comunale
- foglio 8 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor, superficie 3174, reddito agrario 9,84 €, reddito dominicale 11,47 €, indirizzo catastale: via Cà Vico, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale - stessa proprietà
- foglio 8 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 910, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 3,76 €, indirizzo catastale: Via Cà Vico, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Comunale - stessa proprietà
- foglio 8 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1144, reddito



agrario 3,84 €, reddito dominicale 4,14 €, indirizzo catastale: via Cà Vico, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare , una tessitura prevalente medio impasto , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terreno incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno incolto ,arboree: terreno incolto ,Il terreno



Vista del terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SASSOCORVARO ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

municipio	★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★
parco giochi	★★★★★
campo da calcio	★★★★★
scuola elementare	★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	★★★★★
autostrada distante 35 km	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il terreno in questione è incolto e abbandonato da tempo. Si tratta in realtà di due campi contigui attraversati al centro dalla Strada Comunale; in uno dei due è presente un piccolo fabbricato parzialmente crollato, e che non ha quindi alcuna influenza sul valore dell'immobile.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
5228	5.228,00	x	100 %	=	5.228,00
<b>Totale:</b>	<b>5.228,00</b>				<b>5.228,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per ciò che riguarda il valore del terreno in questione, sarà moltiplicata la superficie per il prezzo unitario a metro quadro di euro 3,00 per un valore totale di euro 15.684,00.

Il valore del piccolo fabbricato in condizioni pessime è considerato integrato all'appezzamento di terreno.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **15.684,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.684,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.684,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di MONTECERIGNONE, agenzie: PESARO E 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	RESIDENZIALE	230,10	0,00	115.050,00	115.050,00
B	terreno agricolo	5.228,00	0,00	15.684,00	15.684,00
				<b>130.734,00 €</b>	<b>130.734,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.734,00**

**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: **€. 128.734,00**

data 22/06/2021

il tecnico incaricato  
DANIELE MAESTRINI

