



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2022 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Catenacci

CF:CTNGLC65B01I287K
con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA GRAMSCI 5/A
telefono: 072288441
email: studio@progettazionecatenacci.it
PEC: gianluca.catenacci@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a FERMIGNANO VIA SALINATORE 4, frazione LOC. CA' L'AGOSTINA, della superficie commerciale di **196,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO ACCESSIBILE DA UNA SCALA COMUNE INTERNA RAGGIUNGIBILE DAL MARCIAPIEDE ESTERNO COMUNE, ED E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, UNA SALA PRANZO, 3 CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN INGRESSO E DISIMPEGNO;
- LOCALE SOFFITTA ACCESSIBILE DA UNA SCALA COMUNE INTERNA, ANCORA ALLO STATO GREZZO;
- UN LOCALE CANTINA E UN LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA IN REALTA' SEMINTERRATO, ACCESSIBILE DA SCALA INTERNA E CORRIDOIO COMUNE,
- UN GARAGE SUL PIANO TERRA SEMINTERRATO ACCESSIBILE DA UNO SCOPERTO ESCLUSIVO,
- DA UNA TETTOIA IN LEGNO IN CORRISPONDENZA DELL'ACCESSO AL GARAGE COME OPERA MIONORE PERTINENZIALE MA NON AUTORIZZATA,
- DA UNO SCOPERTO ESCLUSIVO DESTINATO A GIARDINO CON PICCOLO GAZEBO E PICCOLA CASETTA PER ATTREZZI DA GIARDINO OLTRE ALLO STRADONE DI ACCESSO AL GARAGE ESCLUSIVO.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, DOPPIE FINESTRE IN ALLUMINIO SU ALCUNE PARTI, SERRANDE IN PVC, RADIATORI IN PARTE IN GHISA COLLEGATI AD UNA VECCHIA TERMOSTUFA A LEGNA. E' PRESENTE UNA SOLA UNITA' INTERNA DI RAFFRESCAMENTO CON UNITA' ESTERNA SUL TERRAZZO.

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA MISTA C.A. CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE MA RISULTAMO DETERIORATE DALLA PIOGGIA. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA LIVIO SALINATORE N.4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI TRASFERIMENTO DAI GENITORI
Coerenze: APPARTAMENTO SITUATO AL PIANO SECONDO ACCESSIBILE DA SCALA COMUNE, CON GARAGE E LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA SEMINTERRATO E PARTE DI SOFFITTA, E SCOPERTO IN PARTE COMNE IN PARTE ESCLUSIVO. CONFINANTE CON ALTRO APPARTAMENTO SUB2 DI FRATERNALI ORIANA E TOCCACIELI , STRADA COMUNALE, AMANTINI-LONDEI ED ALTRI

L'intero edificio sviluppa 3+SOTTOTETTO piano, 2+SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

196,94 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.719,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.847,28
Data della valutazione:	05/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 E' PRESENTE LA MADRE ALLETTATA (..... DEL 19/10/1932 QUINDI DI 92 ANNI) DI CUI IL PROPRIETARIO HA OBBLIGO DI SOMMINISTRAZIONE A TITOLO DI RENDITA VITALIZIA PENA LA NULLITA' DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEGUITO RIPORTATO (N.B. SU ATTO NOTE AGGIUNTIVE) , ANCHE SULLA VISURA CATASTALE E' RIPORTATO IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA MADRE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visura a carico di :

<p><i>Proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di</i></p> <p>..... 21-06-75</p> <p>.....</p>

BENE : **Immobilie in Fermignano, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1.**

PERVENUTO CON ATTO :

n. 4253 del 25-09-2001 (Costituzione di rendita vitalizia)

Atto a rogito del not. Pasquale Venturini di Urbino, in data 13-09-2001, Rep. n. 46662, trascritto ad Urbino il 25-09-2001 al n. 4253. Mediante tale atto

.....(Acqualagna, 30-03-26) e (Isola del Piano, 19-10-32), coniugati in regime di comunione dei beni,

riservando per loro il diritto di abitazione vita natural durante,

hanno ceduto al figlio

..... (Urbino, 21-06-75), che ha accettato ed acquistato,

il seguente bene :

- Immobili in Fermignano, Via Salinatore, 6, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8.

Oltre comunione sulle parti condominiali del fabbricato ed in particolare su ingresso, vano scala, locale destinato a centrale termica e strada di accesso al portone di ingresso.

Quale corrispettivo della cessione, la parte acquirente, anche per i suoi aventi causa a qualunque titolo si è obbligata a somministrare a titolo di rendita vitalizia e, quindi per



tutta la durata della vita dei cedenti, quanto a costoro possa occorrere per una esistenza consona alle esigenze ed al tenore di vita sinora seguiti, pena la risoluzione del contratto.

..... nato ad Acqualagna, 30-03-26, deceduto il 28-03-2011 (come riportato nella certificazione notarile, da voi fornita).

ISCRIZIONI :

n. 446 del 02-03-2007 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Pasquale Venturini di Urbino, in data 28-02-2007, Rep. n. 65693/18997, mediante il quale la

....., ha

concesso a (Urbino, 21-06-75),

un mutuo di € 120.000,00, da restituire in anni 20.

Debitore non datore d'ipoteca : (Urbino).

Ipoteca iscritta ad Urbino il 02-03-2007 al n. 446, per la somma di € 240.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di con diritto di abitazione di (Acqualagna, 30-03-26) e di (Isola del Piano, 19-10-32):

- Immobile in Fermignano, loc. Cà L'Agostina, Via Salinatore, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8, piani 2 (T-2).

•

n. 226 del 29-03-2012 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Caccavale Massimo di Fano in data 22-03-2012, Rep. n. 2334/1497, mediante il quale la

.....

(Orciano di Pesaro), ha concesso a

..... (Urbino, 21-

06-75),

un mutuo fondiario di € 70.000,00, da restituire in anni 25.

Debitore non datore d'ipoteca : (Urbino).

Beni di proprietà di gravato da diritto di abitazione di (Isola del Piano, 19-10-32):

Ipoteca iscritta ad Urbino il 29-03-2012 al n. 226, per la somma di € 140.000,00, sui seguenti beni:

- Immobile in Fermignano, Via Salinatore, 6, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8.

n. 49 del 01-02-2018 (Ipoteca giudiziale)

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino, in data 28-11-2017, Rep. n. 1009/2017, mediante il quale si ingiunge a

..... (Urbino, 21-06-75),

di pagare alla BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (Morciano di Romagna),

la somma di € 31.457,12.



Ipoteca giudiziale iscritta ad Urbino il 01-02-2018 al n. 49, fino alla concorrenza di € 40.000,00, sui seguenti beni :

- Immobile in Fermignano, Via Livio Salinatore, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8, P.T.-2.

Nel quadro D: si specifica che la proprietà oggetto di ipoteca è gravata da diritto di abitazione a favore della signora (Isola del Piano, 19-10-32) e (Acqualagna, 30-03-26).

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 1800 del 23-04-2024 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Del Tribunale di Urbino, in data 15-04-2024, Rep. n. 211, trascritto ad Urbino il 23-04-2024 al n. 1800,

a favore di BCC NPLS 2022 S.R.L. (Conegliano),

e contro (Urbino, 21-06-75),

sui seguenti beni:

- Immobile in Fermignano, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8.

<p><i>Diritto di abitazione :</i></p> <p>..... 19-10-32</p> <p>.....</p>
--

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 578 del 11-02-78 (Compra)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 30-01-78, Rep. n. 9558/3716, da registrare e trascritto ad Urbino il 11-02-78 al n. 578.

Mediante tale atto

..... (Acqualagna, 30-03-26),

..... (Fossombrone, 19-10-32),

..... (Fermignano, 13-10-49),

..... (Acqualagna, 18-04-53),

hanno acquistato da

..... (Comelico Superiore, 05-07-46),

il seguente bene:

- Terreno edificabile in Fermignano, loc. Ca' 'Agostina, di mq. 884, distinto al F. 18 MAP. 198 (ex 32/i).

Il bene è oggetto di Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Fermignano con atto a rogito del not. Riccardi di Urbino in data 20-01-76.

..... nato ad Acqualagna, 30-03-26, deceduto il 28-03-2011 (come riportato nella certificazione notarile, da voi fornita).



TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO :

n. 421 del 27-01-1984 (Divisione)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 21-01-84, Rep. n. 15873/7330, da registrare e trascritto ad Urbino il 27-01-84 al n. 421.

Premesso che :

- (Acqualagna, 30-03-26), (Fossombrone, 19-10-32), (Fermignano, 13-10-49), (Acqualagna, 18-04-53),

hanno acquistato il seguente bene:

Terreno edificabile in Fermignano, loc. Ca' 'Agostina, di mq. 884, distinto al F. 18 MAP. 198 (ex 32/i).

- che su detto terreno è stato portato a termine la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, il tutto descritto al N.C.E.U., giuste planimetrie prot. n. 1028 – 1029 del 01-03-83;
- che in data 14-03-80 è deceduto ad Ancona, (den. n. 25, vol. 237, registrata ad Urbino) lasciando a succedergli la suddetta quale coniuge superstite e le suddette uniche due figlie

Tanto premesso,

..... (Acqualagna, 30-03-26),
..... (Fossombrone, 19-10-32),
..... (Acqualagna, 18-04-53),
..... (Urbino, 26-06-73),
..... (Urbino, 12-08-76),

comproprietari del bene sopra descritto, sono giunti a divisione:

A, *è stato assegnato il seguente bene:*

- Appartamento al piano secondo, composto da tre camere, soggiorno-tinello, cucina e accessori, compresi fra questi un locale soffitta al piano terzo, sottotetto, ed al piano terra un locale garage e cantina, con annessi tre tratti di scoperto in esclusiva, il tutto descritto nella planimetria prot. n. 1028/83.

Oltre comunione sulle parti condominiali, e tra le altre, l'area di sedime del fabbricato, il tratto di scoperto indicato come proprietà comune nelle planimetrie, la breve scalinata esterna, il portone, l'intera scalinata interna.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 4253 del 25-09-2001 (Costituzione di rendita vitalizia)

Atto a rogito del not. Pasquale Venturini di Urbino, in data 13-09-2001, Rep. n. 46662, trascritto ad Urbino il 25-09-2001 al n. 4253.

ISCRIZIONI : NEGATIVE



Ricerca nel ventennio

.....	30-03-26
.....	
<i>deceduto il 28-03-2011 (come riportato nella certificazione notarile, da voi fornita)</i>	

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 578 del 11-02-78 (Compra)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 30-01-78, Rep. n. 9558/3716, da registrare e trascritto ad Urbino il 11-02-78 al n. 578.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO :

n. 421 del 27-01-1984 (Divisione)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 21-01-84, Rep. n. 15873/7330, da registrare e trascritto ad Urbino il 27-01-84 al n. 421.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 4253 del 25-09-2001 (Costituzione di rendita vitalizia)

Atto a rogito del not. Pasquale Venturini di Urbino, in data 13-09-2001, Rep. n. 46662, trascritto ad Urbino il 25-09-2001 al n. 4253.

ISCRIZIONI : NEGATIVE

Fine visura

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:



Proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di Serretti Guerrina., stipulata il 13/09/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI ai nn. 46662 di repertorio, trascritta il 25/09/2001 a URBINO ai nn. 4253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAIO VENTURINI DI URBINO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2007 a firma di not. Pasquale Venturini di Urbino ai nn. 65693/18997 di repertorio, iscritta il 02/03/2007 a URBINO ai nn. 446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/03/2012 a firma di not. Caccavale Massimo ai nn. 2334/1497 di repertorio, iscritta il 29/03/2012 a URBINO ai nn. 226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2017 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1009/2017 di repertorio, iscritta il 01/02/2018 a URBINO ai nn. 49, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: 40000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2024 a firma di dall'Uff. Giud. Del Tribunale di Urbino ai nn. 211 di repertorio, trascritta il 23/04/2024 a URBINO ai nn. 1800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Del Tribunale di Urbino

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
Millesimi condominiali:	0.05

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: SONO PRESENTI ALCUNE ZONE COMUNI AD ALTRA UNITA' SUB2 COME L'ACCESSO PEDONALE ESTERNO CON MARCIAPIEDE, LA SCALA INTERNA E RELATIVI CORRIDOI DI ACCESSO AI LOCALI



DEL PIANO TERRA E SOFFITTA (VEDI CATASTALE)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 4253 del 25-09-2001 (Costituzione di rendita vitalizia)

Atto a rogito del not. Pasquale Venturini di Urbino, in data 13-09-2001, Rep. n. 46662, trascritto ad Urbino il 25-09-2001 al n. 4253. Mediante tale atto

..... (Acqualagna, 30-03-26) e (Isola del Piano, 19-10-32), coniugati in regime di comunione dei beni, riservando per loro il diritto di abitazione vita natural durante, hanno ceduto al figlio

..... (Urbino, 21-06-75), che ha accettato ed acquistato, il seguente bene :

- Immobile in Fermignano, Via Salinatore, 6, distinto al N.C.E.U., F. 18 MAP. 198/1, Cat. A/2, vani 8.

Oltre comunione sulle parti condominiali del fabbricato ed in particolare su ingresso, vano scala, locale destinato a centrale termica e strada di accesso al portone di ingresso.

Quale corrispettivo della cessione, la parte acquirente, anche per i suoi aventi causa a qualunque titolo si è obbligata a somministrare a titolo di rendita vitalizia e, quindi per tutta la durata della vita dei cedenti, quanto a costoro possa occorrere per una esistenza consona alle esigenze ed al tenore di vita sinora seguiti, pena la risoluzione del contratto.

OGGI RISULTA CHE nato ad Acqualagna, 30-03-26, deceduto il 28-03-2011 (come riportato nella certificazione notarile, da voi fornita).

BENE PERVENUTO CON ATTO INIZIALE :

n. 578 del 11-02-78 (Compra)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 30-01-78, Rep. n. 9558/3716, da registrare e trascritto ad Urbino il 11-02-78 al n. 578.

Mediante tale atto

..... (Acqualagna, 30-03-26),
..... (Fossombrone, 19-10-32),
..... (Fermignano, 13-10-49),
..... (Acqualagna, 18-04-53),

hanno acquistato da

..... (Comelico Superiore, 05-07-46),

il seguente bene:

- Terreno edificabile in Fermignano, loc. Ca' 'Agostina, di mq. 884, distinto al F. 18 MAP. 198 (ex 32/i).

Il bene è oggetto di Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Fermignano con atto a rogito del not. Riccardi di Urbino in data 20-01-76.



..... nato ad Acqualagna, 30-03-26, **deceduto il 28-03-2011**
(come riportato nella certificazione notarile, da voi fornita).

ATTO DI DIVISIONE

n. 421 del 27-01-1984 (Divisione)

Atto a rogito del not. Riccardo Riccardi di Urbino in data 21-01-84, Rep. n. 15873/7330, da registrare e trascritto ad Urbino il 27-01-84 al n. 421.

Premesso che :

- (Acqualagna, 30-03-26), (Fossombrone, 19-10-32), (Fermignano, 13-10-49), (Acqualagna, 18-04-53),

hanno acquistato il seguente bene:

Terreno edificabile in Fermignano, loc. Ca' 'Agostina, di mq. 884, distinto al F. 18 MAP. 198 (ex 32/i).

- che su detto terreno è stato portato a termine la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, il tutto descritto al N.C.E.U., giuste planimetrie prot. n. 1028 – 1029 del 01-03-83;
- che in data 14-03-80 è deceduto ad Ancona, (den. n. 25, vol. 237, registrata ad Urbino) lasciando a succedergli la suddetta, quale coniuge superstite e le suddette uniche due figlie

Tanto premesso,

..... (Acqualagna, 30-03-26),
..... (Fossombrone, 19-10-32),
..... (Acqualagna, 18-04-53),
..... (Urbino, 26-06-73),
..... (Urbino, 12-08-76),

comproprietari del bene sopra descritto, sono giunti a divisione:

A, **è stato assegnato il seguente bene:**

- Appartamento al piano secondo, composto da tre camere, soggiorno-tinello, cucina e accessori, compresi fra questi un locale soffitta al piano terzo, sottotetto, ed al piano terra un locale garage e cantina, con annessi tre tratti di scoperto in esclusiva, il tutto descritto nella planimetria prot. n. 1028/83.



Oltre comunione sulle parti condominiali, e tra le altre, l'area di sedime del fabbricato, il tratto di scoperto indicato come proprietà comune nelle planimetrie, la breve scalinata esterna, il portone, l'intera scalinata interna.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COSTITUZIONE RENDITA VITALIZIA, con atto stipulato il 25/09/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI ai nn. 46662 di repertorio, trascritto il 25/09/2001 a URBINO ai nn. 4253.

CON DIRITTO DI ABITAZIONE AI CEDENTI e quale corrispettivo della cessione, la parte acquirente, anche per i suoi aventi causa a qualunque titolo si è obbligata a somministrare a titolo di rendita vitalizia e, quindi per tutta la durata della vita dei cedenti, quanto a costoro possa occorrere per una esistenza consona alle esigenze ed al tenore di vita sinora seguiti, pena la risoluzione del contratto. A FAVORE DI FRATERNALI LUIGI (Acqualagna, 30-03-26) e SERRETTI GUERRINA (Isola del Piano, 19-10-32), DI CUI ORA FRATERNALI LUIGI RISULTA DECEDUTO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **479**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI NA CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALI ADIBITI A PARUCCHIERIA, rilasciata il 29/03/1978 con il n. 15/24/78 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **40/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DEI LOCALI ADIBITI A PARUCCHIERIA IN APPARTAMENTO, rilasciata il 17/01/1982 con il n. 27/82 di protocollo, agibilità del 18/02/1983.

Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2005/50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TINTEGGIATURA ESTERNA, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 2005/9 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE GARAGE, rilasciata il 16/08/1993 con il n. 196/93 di protocollo

MANUTENZIONE ORDINARIA N. **48/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIPARAZIONE DI INTONACI, RIVESTIMENTI, PAVIMENTI, INFISSI SIA ESTERNI CHE INTERNI, presentata il 04/04/2005 con il n. 4300 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B DI COMPLETAMENTO DENOMINATA R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: I=1.2 HMAX= 8 M



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CI SONO LE SEGUENTI IRREGOLARITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- UN NUOVO BAGNO NEL PIANO TERRA;
- UNA NUOVA TETTOIA ESTERNA IN LEGNO IN CORRISPONDENZA DELL'ACCESSO AL GARAGE CLASSIFICABILE COME OPERA MINORE PERTINENZIALE;
- NON E' PRESENTE IL DIVISORIO DEL DISIMPEGNO SOFFITTA E ALCUNE ALTEZZE NON SONO CORRETTE;
- UNA PORTA AL PIANO TERRA NON E' CORRETTA SUL CATASTALE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OLTRE A PICCOLE DIFFORMITÀ INTERNA SU PIANO TERRA PER PRESENZA DI UN BAGNO E' PRESENTE UNA TETTOIA ESTERNA NON AUTORIZZATA COME OPERA MINORE PERTINENZIALE CHE COMUNQUE NECESSITA ANCHE DI AUTORIZZAZIONE DEL CONFINANTE ALTRIMENTI DEVE ESSERE RIMOSSA

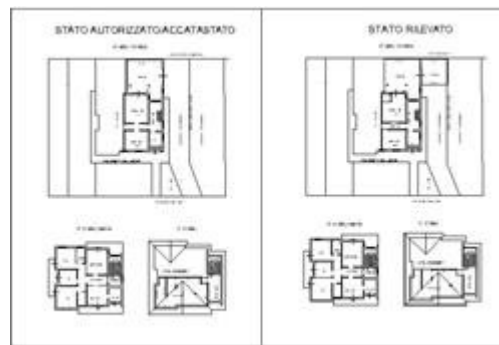
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CON AUTORIZZAZIONE CONFINANTE, ALTRIMENTI REGOLARIZZABILE SOLO IN PARTE CON RIMOZIONE DELLA TETTOIA RIENTRANTE NEI 1.5 METRI DAL CONFINE

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONI E SPESE TECNICHE : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVO ACCATASTAMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECNICHE: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 M





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA SALINATORE 4, FRAZIONE LOC. CA' L'AGOSTINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO VIA SALINATORE 4, frazione LOC. CA' L'AGOSTINA, della superficie commerciale di **196,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO ACCESSIBILE DA UNA SCALA COMUNE INTERNA RAGGIUNGIBILE DAL MARCIAPIEDE ESTERNO COMUNE, ED E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, UNA SALA PRANZO, 3 CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN INGRESSO E DISIMPEGNO;
- LOCALE SOFFITTA ACCESSIBILE DA UNA SCALA COMUNE INTERNA, ANCORA ALLO STATO GREZZO;
- UN LOCALE CANTINA E UN LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA IN REALTA' SEMINTERRATO, ACCESSIBILE DA SCALA INTERNA E CORRIDOIO COMUNE,
- UN GARAGE SUL PIANO TERRA SEMINTERRATO ACCESSIBILE DA UNO SCOPERTO ESCLUSIVO,
- DA UNA TETTOIA IN LEGNO IN CORRISPONDENZA DELL'ACCESSO AL GARAGE COME OPERA MIONORE PERTINENZIALE MA NON AUTORIZZATA,
- DA UNO SCOPERTO ESCLUSIVO DESTINATO A GIARDINO CON PICCOLO GAZEBO E PICCOLA CASETTA PER ATTREZZI DA GIARDINO OLTRE ALLO STRADONE DI ACCESSO AL GARAGE ESCLUSIVO.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, DOPPIE FINESTRE IN ALLUMINIO SU ALCUNE PARTI, SERRANDE IN PVC, RADIATORI IN PARTE IN GHISA COLLEGATI AD UNA VECCHIA TERMOSTUFA A LEGNA. E' PRESENTE UNA SOLA UNITA' INTERNA DI RAFFRESCAMENTO CON UNITA' ESTERNA SUL TERRAZZO.



LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA MISTA C.A. CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE MA RISULTAMO DETERIORATE DALLA PIOGGIA. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA LIVIO SALINATORE N.4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI TRASFERIMENTO DAI GENITORI
Coerenze: APPARTAMENTO SITUATO AL PIANO SECONDO ACCESSIBILE DA SCALA COMUNE, CON GARAGE E LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA SEMINTERRATO E PARTE DI SOFFITTA, E SCOPERTO IN PARTE COME IN PARTE ESCLUSIVO. CONFINANTE CON ALTRO APPARTAMENTO SUB2 DI FRATERNALI ORIANA E TOCCACIELI , STRADA COMUNALE, AMANTINI-LONDEI ED ALTRI

L'intero edificio sviluppa 3+SOTTOTETTO piano, 2+SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMIGNANO E URBANIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 M

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON ESSENDO LA CALDAIA REGISTRATA A CATASTO IMPIANTI NON E' POSSIBILE FARE IL CERTIFICATO ENERGETICO,





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
ABITAZIONE SITA AL PIANO 2	118,00	x	100 %	=	118,00
TERRAZZI	33,54	x	33 %	=	11,07
SOFFITTA AL PIANO 3	50,72	x	20 %	=	10,14
CANTINA SITA A PT	17,22	x	33 %	=	5,68
MAGAZZINO SITO AL PT	24,75	x	33 %	=	8,17
GARAGE	46,26	x	50 %	=	23,13
SCOPERTO ESCLUSIVO	271,00	x	5 %	=	13,55
TETTOIA DA SANARE	24,00	x	30 %	=	7,20
Totale:	585,49				196,94





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE DI 800 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,94 x 800,00 = **157.552,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.552,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.552,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO E URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di FERMIGNANO, agenzie: FERMIGNANO, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP DELLA PROVINCIA DI PESARO

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	196,94	0,00	157.552,00	157.552,00
				157.552,00 €	157.552,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
RIDUZIONE PER DIRITTO VITALIZIO DI ABITAZIONE DI SERRETTI GUERRINA (Isola del Piano, 19-10-32)	-15%	-23.632,80
		23.632,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.719,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 12.871,92**

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: **€. 115.847,28**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Catenacci

