

TRIBUNALE DI URBINO

Relazione Stime
Depositate
Telematicamente
il 9/7/2013

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA SOC.
COOP.**

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 75/2012

Giudice: Egidio De Leone

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: monica profili
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al N. 1382
iscritto all'Albo del Tribunale di Urbino
CF: PRFMNR71P34D749R
con studio in FOSSOMBRONE (PU) VIA ENTRAIGUES, 41
telefono: 0721740274
fax: 0721740274
email: geom.profilimonica@gmail.com
email (pec): monica.profilia@pecgeometripu.it

relazione creata con Tribù Office 3 - Asstalegale.net Soc

giudice: Egidio De Leone
tecnico incaricato: monica profili

Trasmissione
in plico al Cancelliere
Telematicamente il 9/7/13



PROCEDURA N. R.G.E. 75/2012 Urbino

LOTTO 1

BENI IN APECCHIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Apecchio Vocabolo Colombara 34/H, frazione Colombara:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di villa singola, della superficie commerciale di 407,08 Mq.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona panoramica di Apecchio, Località "Vocabolo Colombara", zona resa famosa dall'attrazione turistica del Mappamondo della Pace che fu realizzato negli anni '80 [REDACTED]. L'edificio è una graziosa villetta degli anni ottanta caratterizzata da un loggiato che si sviluppa sul prospetto principale su tutti e tre i piani, circondato dal verde di proprietà.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con colonne in calcestruzzo, l'inizio e l'ultimazione dei lavori delle strutture della costruzione risale ad epoca precedente all'entrata in vigore del D.M. 10-2-1983 quindi il fabbricato non è stato soggetto al rispetto della normativa antisismica di cui alla Legge 64/1974.

Lo stato di manutenzione della struttura è di grado sufficiente, i lavori imminenti sono di sostituire l'impermeabilizzazione del piano di copertura ormai logorato dagli agenti atmosferici, gli infissi sia esterni che interni ed i parapetti dei terrazzi e del loggiato sono tutti di legno e necessitano di restauro. L'ultimo piano è ancora allo stato grezzo, privo di rifiniture interne quali intonaco, impianti, pavimenti ed infissi interni, sono state realizzate le pareti divisorie interne, sono stati previsti gli allacci per un eventuale bagno, il loggiato attualmente è stato chiuso esternamente con dei teli plastificati onde evitare infiltrazioni d'acqua anche al suo interno. L'esterno di questo piano è allo stato finito infatti è tinteggiato e sono stati montati gli infissi esterni tutto come le stesse caratteristiche del resto del fabbricato.

Queste zone sono caratterizzate da una notevole pendenza del terreno per questo l'area circostante il fabbricato è stata sistemata con terrazzamenti, infatti il piano terra non ha tutti e quattro i lati fuori terra ma uno è completamente interrato.

L'abitazione si trova al piano primo e ci si accede con una scala esterna realizzata con mattoni, nel progetto erano previste due scale esterne, una doveva servire per accedere allo scoperto di casa posto al primo livello ma in realtà è stata realizzata una sola quella principale. Al Piano primo si trova un'ampia zona giorno con angolo cottura ed un camino in posizione centrale rispetto al vano, ci sono tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, due corridoi ed un vano con una piccola scalinata in muratura utilizzata per accedere ai piani secondo e terra; le rifiniture interne sono tipiche degli anni ottanta, piastrelle di ceramica e sanitari di media qualità. Dalla porta finestra della zona giorno posizionata sul fianco destro dell'edificio si accede allo scoperto di piano, dove parte della superficie è stata pavimentata con mattonelle autobloccanti adatte per l'esterno; su questo lato è stato realizzato un portico di legno senza richiesta di permesso di costruire.

Il piano terra relativo al subalterno 2 è così suddiviso: garage e ripostigli. I locali sono tutti allo stato finito, pavimentati e tinteggiati; nelle pareti si notano evidenti tracce di umidità. Il piano terra distinto con il subalterno 1 è a destinazione principale di deposito materiale, al momento è stato affittato al figlio, [REDACTED] con contratto di locazione regolarmente registrato all'Ufficio delle Entrate di Urbino; la locazione decorre dal 1 giugno 2011 e scadrà il 30 maggio 2017; il corrispettivo della locazione è di € 1.800,00 annue; nel contratto di locazione sono compresi anche i terreni di proprietà (distinti al Catasto al foglio 33 mappali 268-270-277-283-292-293).



procedura:

-Data della valutazione:

09/07/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da MOGLIE E FIGLIA.

L'alloggio distinto al Catasto al foglio 33 mappale 218 sub.2, era abitato dal proprietario, Sig. [REDACTED] e dalla moglie, [REDACTED] e dalla figlia, [REDACTED], il giorno 03/01/2013 il Signor [REDACTED] è deceduto; le signore continuano ad occuparlo.

I depositi distinti al Catasto al foglio 33 mappale 218 sub. 1 sono stati locati con contratto di locazione ad uso diverso alla ditta [REDACTED] a decorrere dal 1 giugno 2011 al 30 maggio 2017.

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 27/07/1998 a firma di Notaio A. Lofreddi ai nn. 2964 di repertorio, registrata il 31/07/1998 a Urbino ai nn. 3645, iscritta il 31/07/1998 a Urbino ai nn. 665, a favore di Banca popolare di Ancona S.P.A. con sede in Ancona, contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 206.582,75.
Importo capitale: € 103.291,37
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio Mancini G. ai nn. 108310/17592 di repertorio, registrata il 15/05/2007 a Urbino ai nn. 3927, iscritta il 15/05/2007 a Urbino ai nn. 983, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. sede in Jesi, contro [REDACTED], derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 210.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di notaio Manfucci S. ai nn. 33454/13378 di repertorio, registrata il 31/03/2010 a Urbino ai nn. 1979, iscritta il 31/03/2010 a Urbino ai nn. 491, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede in Jesi, contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 400.000,00.
Importo capitale: € 200.000,00
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Notaio Manfucci S. ai nn. 35059/14571 di repertorio, registrata il 05/10/2011 a Urbino ai nn. 5803, iscritta il 05/10/2011 a Urbino ai nn. 1207, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede di Jesi, contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 70.570,00.
Importo capitale: € 35.285,54
- ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 31/10/2003 a firma di Notaio Mancini G. ai nn. 93969 di repertorio, registrata il 04/11/2003 a Urbino ai nn. 7782, iscritta il 04/11/2003 a



Urbino ai nn. 1727, a favore di Banca popolare di Ancona S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 06/07/2012 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 758 di repertorio, registrata il 06/07/2012 a Urbino ai nn. 758, trascritta il 02/08/2012 a Urbino ai nn. 2751, a favore di Banca di credito cooperativo di Pergola, con sede in Pergola, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Ufficiale giudiziario presso tribunale di Urbino

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- ipoteca giudiziale, stipulata il 05/03/2013 a firma di tribunale di Rimini ai nn. 570/2013 di repertorio, registrata il 12/03/2013 a Urbino ai nn. 1503, trascritta il 12/03/2013 a Urbino ai nn. 154, a favore di banca popolare valconca soc. coop. per azioni, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da 0281 decreto ingiuntivo
- ipoteca in separazione di beni, registrata il 20/05/2013 a Urbino ai nn. 2718, trascritta il 20/05/2013 a Urbino ai nn. 339, a favore di banca popolare valconca soc.coop. per azioni, contro [REDACTED], derivante da 0541 a garanzia di credito
- Atto notarile pubblico, stipulata il 29/03/2013 a firma di Notaio Manfucci S. ai nn. 36426/15587 di repertorio, registrata il 08/04/2013 a Urbino ai nn. 2044, trascritta il 08/04/2013 a Urbino ai nn. 1231, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da 301 accettazione di eredità con beneficio di inventario.
Data di morte 03/01/2013 - Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato

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:

[REDACTED] è deceduto il giorno 03/01/2013, non è stata fatta la successione.

6.1.Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il 30/04/1982 a firma di Notaio Manfucci S. ai nn. 33347/10537 di repertorio, trascritto il 27/05/1982 a Urbino ai nn. 1885.
In questo atto il Sig. [REDACTED] ha costituito servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni donati ed a carico dei terreni di sua restante proprietà, con formalità trascritta in data 27/05/1982 al n. 1889 Reg.Part.

6.2.Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1.Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 03 del 10/02/1982, intestata a [REDACTED]
per lavori di costruzione di abitazione con annesso locale deposito attrezzi edili, rilasciata il 10/02/1982 con il n. 03 di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 28 del 24/02/1998, intestata a



[redacted], per lavori di ampliamento, presentata il 30/10/1997 con il n. 5132/10-9 di protocollo, rilasciata il 24/02/1998 con il n. 28 di protocollo, agibilità del 03/02/2007 con il n. titolo 6/3 di protocollo.

Nelle prescrizioni dettate nella concessione è stato escluso l'uso artigianale ma ai locali annessi è stato concesso l'uso esclusivo a deposito e uffici.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG 4 piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.5 del 08/02/1999, l'immobile ricade in zona di completamento B7. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità: 1mc/mq, Lotto Minimo: 700mq Altezza massima :6,50 ml Distanza degli edifici:10ml Distanza dai confini : 5ml Distanza dalle strade:ml 5. Nel caso di interventi riguardanti edifici con altezze superiori a quelle stabilite, le stesse potranno essere conservate, ma non aumentate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Le opere abusive le ho considerate nella valutazione totale come se fossero regolari ed i locali occupati come se fossero liberi poi ho applicato una percentuale di deprezzamento al valore finale per compensare a tutto ciò.

8.1. Conformità edilizia: Nessuna difformità.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: come quelle urbanistiche e poi non risulta il porticato al piano secondo
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzioni abusive : portico, deposito in legno, loggiato, una delle due scale esterne non realizzata, diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENEFIN APECCHIO VOCABOLO COLOMBARA 34/H, FRAZIONE COLOMBARA
VILLA SINGOLA
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] di villa singola, della superficie commerciale di 407,08 Mq.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona panoramica di Apecchio, Località "Vocabolo Colombara", zona resa famosa dall'attrazione turistica del Mappamondo della Pace che fu realizzato negli anni '80 dal signor [redacted]. L'edificio è una graziosa villetta degli anni ottanta caratterizzata da un loggiato che si sviluppa sul prospetto principale su tutti e tre i piani, circondato dal verde di proprietà.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con colonne in calcestruzzo, l'inizio e l'ultimazione dei lavori delle strutture della costruzione risale ad epoca precedente all'entrata in vigore del D.M. 10-2-1983 quindi il fabbricato non è stato soggetto al rispetto della normativa antisismica di cui alla Legge 64/1974.



Lo stato di manutenzione della struttura è di grado sufficiente, i lavori imminenti sono di sostituire l'impermeabilizzazione del piano di copertura ormai logorato dagli agenti atmosferici, gli infissi sia esterni che interni ed i parapetti dei terrazzi e del loggiato sono tutti di legno e necessitano di restauro. L'ultimo piano è ancora allo stato grezzo, privo di rifiniture interne quali intonaco, impianti, pavimenti ed infissi interni, sono state realizzate le pareti divisorie interne, sono stati previsti gli allacci per un eventuale bagno, il loggiato attualmente è stato chiuso esternamente con dei teli plastificati onde evitare infiltrazioni d'acqua anche al suo interno. L'esterno di questo piano è allo stato finito infatti è tinteggiato e sono stati montati gli infissi esterni tutto come le stesse caratteristiche del resto del fabbricato.

Queste zone sono caratterizzate da una notevole pendenza del terreno per questo l'area circostante il fabbricato è stata sistemata con terrazzamenti, infatti il piano terra non ha tutti e quattro i lati fuori terra ma uno è completamente interrato.

L'abitazione si trova al piano primo e ci si accede con una scala esterna realizzata con mattoni, nel progetto erano previste due scale esterne, una doveva servire per accedere allo scoperto di casa posto al primo livello ma in realtà è stata realizzata una sola quella principale. Al Piano primo si trova un'ampia zona giorno con angolo cottura ed un camino in posizione centrale rispetto al vano, ci sono tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, due corridoi ed un vano con una piccola scalinata in muratura utilizzata per accedere ai piani secondo e terra; le rifiniture interne sono tipiche degli anni ottanta, piastrelle di ceramica e sanitari di media qualità. Dalla porta finestra della zona giorno posizionata sul fianco destro dell'edificio si accede allo scoperto di piano, dove parte della superficie è stata pavimentata con mattonelle autobloccanti adatte per l'esterno; su questo lato è stato realizzato un portico di legno senza richiesta di permesso di costruire.

Il piano terra relativo al subalterno 2 è così suddiviso: garage e ripostigli. I locali sono tutti allo stato finito, pavimentati e tinteggiati; nelle pareti si notano evidenti tracce di umidità. Il piano terra distinto con il subalterno 1 è a destinazione principale di deposito materiale, al momento è stato affittato al figlio, [REDACTED] con contratto di locazione regolarmente registrato all'Ufficio delle Entrate di Urbino; la locazione decorre dal 1° giugno 2011 e scadrà il 30 maggio 2017; il corrispettivo della locazione è di € 1.800,00 annue; nel contratto di locazione sono compresi anche i terreni di proprietà (distinti al Catasto al foglio 33 mappali 268-270-277-283-292-293).

La disposizione interna della parte destinata ad ufficio e deposito è stata diversamente distribuita con pareti in cartongesso; in questi locali sono stati ricavati, senza essere stati dichiarati, un wc, un angolo cottura, due camini realizzati in pietra, ed un loggiato chiuso con delle vetrate; in aderenza al deposito mezzi e materiale edile è stato costruito un accessorio con destinazione principale di deposito materiale edile, con struttura di legno e muro controterra con blocchi di cemento, copertura ad unica falda inclinata, sempre struttura di legno, l'altezza media è di m. 3,30.

Il fabbricato è dotato di un impianto di accumulo dell'acqua (detto goccia a goccia) della rete principale come deposito per i periodi di siccità.

Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi ci sono delle differenze quali:

- nella distribuzione interna, nella definizione delle stanze;
- la scala interna che sulla carta ha lo sviluppo di una chiocciola ma in realtà è squadrata;
- è stato realizzato il portico in legno al piano 1° ma non è stato richiesto il Permesso al Comune;
- una scala esterna che risulta sulla carta in realtà non è mai stata costruita;
- al piano terra, sul perimetro esterno di fianco al garage è stato realizzato un piccolo vano accessorio non autorizzato;
- il porticato esistente al piano secondo dichiarato nel progetto depositato in Comune, non è presente nella planimetria catastale.



- Il deposito di legno al piano terra realizzato senza autorizzazione del Comune.
Il fabbricato è dotato di impianto termico, igienico-sanitario ed elettrico ancora in buone condizioni.
Voglio precisare che le opere abusive sono sanabili e che nella perizia le ho conteggiate come autorizzate
poi nella valutazione finale ho applicato una percentuale di deprezzamento.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.75.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 218 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Colombara, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da mappali 114 e 210 (ex 95)
Coerenze: confina con i subalterni di proprietà
- foglio 33 particella 218 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq, rendita 203,12 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Colombara, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da mappale 114 e 210
Coerenze: confina con gli altri subalterni di proprietà
- foglio 33 particella 218 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0
Coerenze: foglio 33 mappali 114, 217, 273, 219, 221
Bene Comune Non censibile, scoperto e loggiato al p.t., comune ai sub. 1 e 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Attrazione della zona è il Mappamondo della Pace.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
- servizi:	mediocre	☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
alloggio al piano primo	138,00	x	100 %	=	138,00
accessori al piano 2° (al grezzo)	64,00	x	30 %	=	19,20
garage e rip. al PT	67,00	x	50 %	=	33,50
loggiati	43,00	x	30 %	=	12,90



portico al piano 1° (non dichiarato)	17,00	x	30 %	=	5,10
scala esterna dal Piano T. al piano 1°	11,50	x	25 %	=	2,88
deposito materiali e accessori	214,00	x	50 %	=	107,00
deposito in legno (non dichiarato)	57,00	x	50 %	=	28,50
scoperto destinato a giardino	600,00	x	10 %	=	60,00
Totale:	1.211,50				407,08

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

superficie commerciale mq 407,075 x €/mq 550,00 = € 223.891,25 valore totale a corpo
per gli abusi non sanati e per l'occupazione dei locali attribuisco un deprezzamento
uguale al 10% dell'intero valore quindi stimo un valore a corpo di € **201.502,12**

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	201.502,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.
	201.502,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.
	201.502,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La zona di Apecchio, in particolare la località Vocabolo Colombara, non ha appetibilità economica sia per quanto riguarda le costruzioni che i terreni, quindi è un mercato con valori bassi ed indirizzato ai pochi abitanti delle aree circostanti.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di STUDI DELLA ZONA, agenzie: AGENZIE DELLA ZONA

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	407,08	0,00	201.502,00	201.502,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	201.502,00

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
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	201.502,00

PROCEDURA N. R.G.E. 75/2012 Urbino
LOTTO 2
BENINI APECCHIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Apecchio Località Colombara:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 1.617,00 Mq.

Il terreno in oggetto è sito in Apecchio, Località Vocabolo Colombara, in realtà non si tratta di un terreno agricolo ma di un' area dove sono depositati materiali edili, attrezzature edili ed inoltre vi sono state sistemate due baracche di alluminio utilizzate come ricovero di attrezzi e di materiale. Questo terreno è oggetto di contratto di locazione ad uso diverso, regolarmente registrato all'ufficio delle entrate di Urbino, la parte locatrice è la ditta [REDACTED] con sede in Apecchio, Via Colombara, n. 34; la locazione decorre dal 1 giugno 2011 e scadrà il 30 maggio 2017. La ditta Impe utilizza l'area per la propria attività edile.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 268 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arb. U, superficie 1397, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,29 €, derivante da Foglio 33 mappale 96
Coerenze: foglio 33 mapp. 378-215-289-372-283-272
- foglio 33 particella 283 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arb., superficie 220, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,45 €, derivante da Foglio 33 mapp. 209, già 95
Coerenze: Foglio 33 mapp. 372-282-268-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.617,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.702,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.702,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 9.702,00
-Data della valutazione:	09/07/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in contratto di affitto tipo 6, stipulato il 01/06/2011, con scadenza il 30/05/2017, registrato il 28/12/2011 a Urbino ai nn. 3500 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.800,00 annuale



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:

- ipoteca giudiziale, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 570/2013 di repertorio, registrata il 12/03/2013 a Urbino ai nn. 1503, a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop., contro [REDACTED] derivante da 281 decreto ingiuntivo

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- atto esecutivo- verbale di pignoramento, stipulata il 06/07/2012 ai nn. 758 di repertorio, trascritta il 02/08/2012 a Urbino ai nn. 2751, a favore di banca di credito cooperativo di Pergola, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento

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:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il 03/10/2005 a firma di Notaio Manfucci S. ai nn. 27558/9426 di repertorio, trascritto il 15/10/2005 a Urbino ai nn. 4196.
Il titolo è riferito solamente a mapp.268-283.
Donazione del Sig. [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 28/09/1966 fino al 03/10/2005), con atto stipulato il 28/09/1966 a firma di Notaio Ludovici S. ai nn. 2852 di repertorio, trascritto il 11/10/1966 a Urbino ai nn. 2517.
Il titolo è riferito solamente a mappale 283 (ex 209, già 95)
- [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 15/07/1969 fino al 03/10/2005), con atto stipulato il 15/07/1969 a firma di Notaio Iacono G. ai nn. 7574 di repertorio, trascritto il 19/12/1969 a Urbino ai nn. 3629.
Il titolo è riferito solamente a map.268 (ex 96)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*



- 8.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.
8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.
8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN APECCHIO LOCALITÀ COLOMBARA
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 1.617,00 Mq.

Il terreno in oggetto è sito in Apecchio, Località Vocabolo Colombara, in realtà non si tratta di un terreno agricolo ma di un' area dove sono depositati materiali edili, attrezzature edili ed inoltre vi sono state sistemate due baracche di alluminio utilizzate come ricovero di attrezzi e di materiale. Questo terreno è oggetto di contratto di locazione ad uso diverso, regolarmente registrato all'ufficio delle entrate di Urbino, la parte locatrice è la ditta [REDACTED] con sede in Apecchio, Via Colombara, n. 34; la locazione decorre dal 1 giugno 2011 e scadrà il 30 maggio 2017. La ditta Impe utilizza l'area per la propria attività edile.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 268 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arb. U, superficie 1397, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,29 €, derivante da Foglio 33 mappale 96
Coerenze: foglio 33 mapp. 378-215-289-372-283-272
- foglio 33 particella 283 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arb., superficie 220, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,45 €, derivante da Foglio 33 mapp.209, già 95
Coerenze: Foglio 33 mapp.372-282-268-

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Attrazione della zona è il Mappamondo della Pace.

Servizi - negozi al dettaglio mediocre ★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: mediocre ★★★★★
- panoramicità: al di sotto della media ★★★★★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Vani Catastali - Visura catastale
- di calcolo: Personalizzato

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
terreno agricolo	1.617,00	x 100 %	= 1.617,00
Totale:	1.617,00		1.617,00



Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

Superficie totale mq 1.617,00 x €/mq 6,00 = € 9.702,00 valore a corpo

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	9.702,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€. 9.702,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.702,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Il Casale di Paolucci con sede in Urbania

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A terreno agricolo	1.617,00	0,00	9.702,00	9.702,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	9.702,00

Valore di Vendita Giudiziarla (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
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	9.702,00

PROCEDURA N. R.G.E. 75/2012 Urbino

LOTTO 3

BENTIN APECCHIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Apecchio Località Vocabelo Colombara:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di terreno residenziale, della superficie commerciale di 1.366,00 Mq.

Trattasi principalmente di lotto edificabile residenziale di superficie mq. 1007 (parte del mappale 277 e parte del mappale 292) e di una parte di terreno agricolo in continuità di quello edificabile di



mq. 359 (parte del mappale 277, parte del mappale 292 e il mappale 270).

Attualmente è un' area in cui sono stati depositati attrezzi e materiali edili .

Il lotto fa parte di una lottizzazione privata parzialmente edificata con fabbricati unifamiliari tipo villette singole.

Questo terreno è stato locato alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso regolarmente registrato all'ufficio delle entrate di Urbino a decorrere dal 01/06/2011 con scadenza al 30/05/2017.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 1019, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,11 €, derivante da foglio 33 map. 209 già 95
Coerenze: foglio 33 mapp. 284-286-292-270-372-278
la superficie edificabile è di soli mq 872 circa
- foglio 33 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 2, superficie 294, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 0,76 €, derivante da foglio 33 mapp. 220 già 114
Coerenze: foglio 33 mapp. 293-270-219-277
la superficie edificabile è di mq. 135 circa
- foglio 33 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb. U, superficie 53, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da Foglio 33 mapp. 96
Coerenze: Foglio 33 mapp. 289-292-277
la destinazione urbanistica è di zona agricola

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.366,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.469,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.469,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 47.469,00
-Data della valutazione:	09/07/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 01/06/2011, con scadenza il 30/05/2017, registrato il 28/12/2011 a Urbino ai nn. 3500/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.800,00 annui

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 insolite alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il 03/10/2005 a firma di Notaio Manfucci S. ai nn. 27558 di repertorio, trascritto il 15/10/2005 a Urbino ai nn. 4196/8083.
Atto tra vivi- Donazione accettata

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 28/09/1966 fino al 03/10/2005), con atto stipulato il 28/09/1966 a firma di Notaio Ludovici S. ai nn. 2852 di repertorio, trascritto il 11/10/1966 a Urbino ai nn. 2517.
Il titolo è riferito solamente a mappale 277 (ex 209, già 95)
- [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 15/07/1969 fino al 03/10/2005), con atto stipulato il 15/07/1969 a firma di Notaio Iacono G. ai nn. 7574 di repertorio, trascritto il 19/12/1969 a Urbino ai nn. 3629.
Il titolo è riferito solamente a mappali 270 (ex 96) e 292 (ex 220, già 114)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.5 del 08/02/1999, l'immobile ricade in zona di espansione C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità territoriale : 1 mc/mq. Indice di copertura : 25%. altezza massima : 8.00 ml. num. piani : 2. Il titolo è riferito solamente al mappale 277 parte e 292 parte
- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.5 del 08/02/1999, l'immobile ricade in zona ad uso agricolo. Il titolo è riferito solamente al mappale 292 parte- 277 parte- 270

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN APECCHIO LOCALITÀ VOCABOLO COLOMBARA

TERRENO RESIDENZIALE

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di terreno residenziale, della



superficie commerciale di 1.366,00 Mq.

Trattasi principalmente di lotto edificabile residenziale di superficie mq. 1007 (parte del mappale 277 e parte del mappale 292) e di una parte di terreno agricolo in continuità di quello edificabile di mq. 359 (parte del mappale 277, parte del mappale 292 e il mappale 270).

Attualmente è un'area in cui sono stati depositati attrezzi e materiali edili.

Il lotto fa parte di una lottizzazione privata parzialmente edificata con fabbricati unifamiliari tipo villette singole.

Questo terreno è stato locato alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso regolarmente registrato all'ufficio delle entrate di Urbino a decorrere dal 01/06/2011 con scadenza al 30/05/2017.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor. 3, superficie 1019, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,11 €, derivante da foglio 33 map. 209 già 95
Coerenze: foglio 33 mapp. 284-286-292-270-372-278
la superficie edificabile è di soli mq 872 circa
- foglio 33 particella 292 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor. 2, superficie 294, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 0,76 €, derivante da foglio 33 mapp. 220 già 114
Coerenze: foglio 33 mapp. 293-270-219-277
la superficie edificabile è di mq. 135 circa
- foglio 33 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arb. U, superficie 53, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da Foglio 33 mapp. 96
Coerenze: Foglio 33 mapp. 289-292-277
la destinazione urbanistica è di zona agricola

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	scarso	☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno edificabile	1.007,00	x 100 %	= 1.007,00
terreno agricolo	359,00	x 100 %	= 359,00
Totale:	1.366,00		1.366,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

terreno edificabile mq 1007 x €/mq 45,00 = € 45.315,00
terreno agricolo mq 359 x €/mq 6,00 = € 2.154,00
VALORE TOTALE = € 47.469,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: € 47.469,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 47.469,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.469,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di della zona, agenzie: della zona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A terreno residenziale	1.366,00	0,00	47.469,00	47.469,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.469,00

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.469,00

PROCEDURA N. R.G.E. 75/2012 Urbino

LOTTO 4

BENI IN URBANIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Urbania Via Crescentini 7:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (), piena proprietà per la quota di 1/2 () di cantina, della superficie commerciale di 23,00

giudice: Egidio De Leone
tecnico incaricato: monica profitti

Mq.

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un palazzo si trova in discrete condizioni ma il problema più grave e non semplice da risolvere è l'umidità dei muri in pietra controterra.

E' stato pavimentato con piastrelle di scarsa qualità, è dotato di impianto elettrico, dei due accessi solo in una c'è la porta in legno e l'altra è incustodita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 96 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Crescentini, 7, piano: seminterrato, derivante da foglio 91 mapp.96 sub.3

Coerenze: Via Crescentini, foglio 91 mappale 96 subb. 12-4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 23,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.900,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.900,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 6.900,00
-Data della valutazione:	09/07/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il locale è libero ma in realtà qualche condomine ha sistemato al suo interno alcuni oggetti, per esempio: sacchi di vestiti, borse e una scrivania; tutto questo perchè il vano ha due ingressi interni, uno custodito con una porta e l'altro incustodito quindi tutti i residenti del palazzo possono accedervi.

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
 - pignoramento, stipulato il 06/07/2012 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 758 di repertorio, trascritta il 02/08/2012 a Urbino ai nn. 2751, a favore di banca di credito cooperativa di Pergola, contro [redacted], derivante da verbale di pignoramento immobiliare



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

Ulteriori avvertenze:

Il condominio non è gestito da nessun amministratore condominiale ma i residenti si autogestiscono suddividendosi i compiti per le parti condominiali (es. pulizia delle scale) e l'unica spesa comune da dividere è la bolletta della luce della scala comune che è di pochi euro ciascuno.

Non ci sono spese condominiali che gravano sulla proprietà in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [redacted] per la quota di 1/2 (dal 03/08/1995), con atto stipulato il 03/08/1995 a firma di Notaio Mancini G. ai nn. 56504/4684 di repertorio, trascritto il 10/08/1995 a Urbino ai nn. 3063
- [redacted] per la quota di 1/2 (dal 03/08/1995), con atto stipulato il 03/08/1995 a firma di Notaio Mancini G. ai nn. 3063 di repertorio, trascritto il 10/08/1995 a Urbino ai nn. 3063

6.2. Precedenti proprietari:

- [redacted] per la quota di 1/2 (dal 21/11/1983 fino al 03/10/1995), con atto stipulato il 21/11/1983 a firma di notaio Riccardi R. ai nn. 15636/7170 di repertorio, trascritto il 22/11/1983 a Urbino ai nn. 3609
- [redacted] per la quota di 1/2 (dal 21/11/1983 fino al 03/08/1995), con atto stipulato il 21/11/1983 a firma di Notaio Riccardi R. ai nn. 15636/7170 di repertorio, trascritto il 22/11/1983 a Urbino ai nn. 3609

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 3607/96 e successive varianti, intestata a [redacted]
[redacted] per lavori di Ristrutturazione e trasformazione dell'ex albergo Sole a fabbricato residenziale, agibilità del 20/07/1998 con il n. 7912 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ad edifici storici A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nei disegni del progetto architettonico depositato in Comune rispetto alla realtà non è stata disegnata una porta interna e l'unica finestra è posizionata in modo errato.

Nella planimetria catastale rispetto alla realtà non è stata riportata l'unica finestra esistente.

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN URBANIA VIA CRESCENTINI 7
CANTINA



di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted], piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] di cantina, della superficie commerciale di 23,00 Mq.

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un palazzo si trova in discrete condizioni ma il problema più grave e non semplice da risolvere è l'umidità dei muri in pietra controterra.

E' stato pavimentato con piastrelle di scarsa qualità, è dotato di impianto elettrico, dei due accessi solo in una c'è la porta in legno e l'altra è incustodita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20 m..

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 96 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Crescentini, 7, piano: seminterrato, derivante da foglio 91 mapp.96 sub.3

Coerenze: Via Crescentini, foglio 91 mappale 96 subb. 12-4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- negozi al dettaglio	nella media	★★★★
	- supermercato	nella media	★★★★
	- municipio	nella media	★★★★
	- farmacie	nella media	★★★★

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

pavimentazione interna:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
cantina	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale:	23,00		23,00

Valore di mercato:



Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

valore a corpo mq. 23,00 x €mq 300 = € 6.900,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: € 6.900,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 6.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di studi della zona, agenzie: agenzie della zona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A cantina	23,00	0,00	6.900,00	6.900,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.900,00

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

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.900,00

