

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Magazzini e tettoia** a FERMIGNANO Località Verzolina snc, della superficie commerciale di **143,10** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [redacted]
 Il manufatto in oggetto è un accessorio agricolo posizionato in un terreno di campagna, in prossimità del fabbricato descritto nel Lotto 6, è stato costruito negli anni 1945 e poi ultimato nel 1965. L'unica stradina d'accesso è pedonale e di terra lungo la scarpata.

Si sviluppa su di un unico piano, terra, è suddiviso in due magazzini non comunicanti tra loro ed ognuno con ingresso indipendente, ci si accede dalla tettoia, è stato realizzato con blocchi di tufo ed è destinato a stalla per animali da cortile e magazzino; l'altezza interna è di circa 2,10 ml.; la tettoia si sviluppa su due lati del fabbricato, è stata realizzata con un misto di materiali, di ferro, di legno e di mattoni, e la copertura è composta da lastre ondulate di cemento e amianto; l'altezza minima è di circa ml.1,80 e quella massima è di circa ml.2,30. Lo stato di conservazione dell' intero manufatto è pessimo. Non sono presenti impianti di nessun genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 211 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc, piano: T, intestato a [redacted] proprietà per 5/40; [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted] - proprietà per 5/40; [redacted] - proprietà per 10/40., derivante da Costituzione del 05/12/2017 protocollo n. PS0089095 in atti dal 05/12/2017 Registrazione: Associato al tipo mappale con protocollo PS0089093 del 05/12/2017 (n.89093.1/2017)
 Coerenze: Confini: a Nord con il terreno agricolo distinto al foglio 37 mappale 28 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e a sud con il mappale 30 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura; ad ovest con la strada identificata con il mappale 168 foglio 37 e con il terreno agricolo censito con il mappale 21 foglio 37 oggetto di questa procedura.
 Deriva dall' accatastamento del mappale 29, Fabbricato Rurale di mq 866, del catasto terreni, giusta tipo mappale del 05/12/2017 prot.n. PS0089093.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.335,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.518,25
 Data della valutazione: 10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 Il magazzino e la tettoia vengono utilizzati da uno dei comproprietari che custodisce e lavora i campi circostanti ma senza alcun tipo di contratto.

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 17/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 12/10/2020 a Urbino ai nn. 3303, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C. con sede in Orciano di Pesaro (c.f. 81004820411), contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare.
 Per la quota di 1/4 immobile censito in Catasto Fabbricati di Fermignano foglio 37 mappale 197.

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990,

trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582

██ per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582

██ per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582

██ per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), con atto stipulato il 27/11/2012 a firma di Notaio Giuseppe Manfucci di Urbania ai nn. 117564/24627 di repertorio, registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582.

██ per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), con atto stipulato il 27/11/2012 a firma di Notaio Giuseppe Manfucci di Urbania ai nn. 117564/24627 di repertorio, registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/1982 fino al 14/12/2011), registrato il 24/03/1989 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. PS0055709

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 N. **45/95**, intestata a ██████████ (c.f. ██████████) per lavori di costruzione di accessori agricoli, presentata il 30/09/1986 con il n. prot. 7698 di protocollo, rilasciata il 12/06/1995 con il n. 45/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica L.47/85 n.722

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n.89 del 22/05/2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona omogenea E (agricola) denominata SUB - Sistema V1: " Le riserve di naturalità" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche delle zone agricole, zona in cui insiste il vincolo idrogeologico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 DEL 06/06/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO LOCALITÀ VERZOLINA SNC

MAGAZZINI E TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

Magazzini e tettoia a FERMIGNANO Località Verzolina snc, della superficie commerciale di **143,10** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Il manufatto in oggetto è un accessorio agricolo posizionato in un terreno di campagna, in prossimità del fabbricato descritto nel Lotto 6, è stato costruito negli anni 1945 e poi ultimato nel 1965. L'unica stradina d'accesso è pedonale e di terra lungo la scarpata.

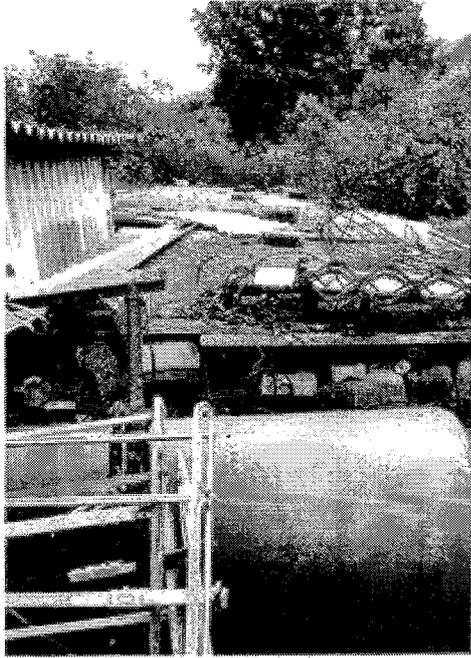
Si sviluppa su di un unico piano, terra, è suddiviso in due magazzini non comunicanti tra loro ed ognuno con ingresso indipendente, ci si accede dalla tettoia, è stato realizzato con blocchi di tufo ed è destinato a stalla per animali da cortile e magazzino; l'altezza interna è di circa 2,10 ml.; la tettoia si sviluppa su due lati del fabbricato, è stata realizzata con un misto di materiali, di ferro, di legno e di mattoni, e la copertura è composta da lastre ondulate di cemento e amianto; l'altezza minima è di circa ml.1,80 e quella massima è di circa ml.2,30. Lo stato di conservazione dell' intero manufatto è pessimo. Non sono presenti impianti di nessun genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,15. Identificazione catastale:

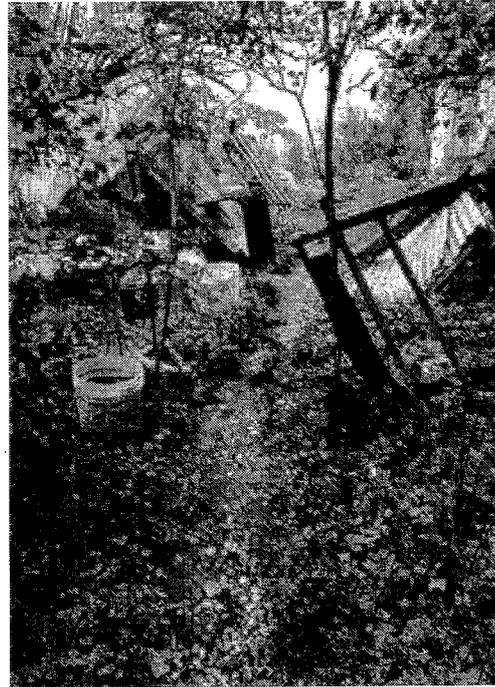
- foglio 37 particella 211 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc, piano: T, intestato a [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40., derivante da Costituzione del 05/12/2017 protocollo n. PS0089095 in atti dal 05/12/2017 Registrazione : Associato al tipo mappale con protocollo PS0089093 del 05/12/2017 (n.89093.1/2017)
Coerenze: Confini: a Nord con il terreno agricolo distinto al foglio 37 mappale 28 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e a sud con il mappale 30 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura; ad ovest con la strada identificata con il mappale 168 foglio 37 e con il terreno agricolo censito con il mappale 21 foglio 37 oggetto di questa procedura.
Deriva dall' accatastamento del mappale 29, Fabbricato Rurale di mq 866, del catasto terreni, giusta tipo mappale del 05/12/2017 prot.n. PS0089093.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1965.





Esterni dell' accessorio



stradina per accedere all'accessorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non occorre redigere attestato di qualificazione energetica per i fabbricati agricoli non adibiti a residenza e sprovvisti di impianti di climatizzazione, secondo il D.L. 63 del 2013 e successive.

CONSISTENZA:

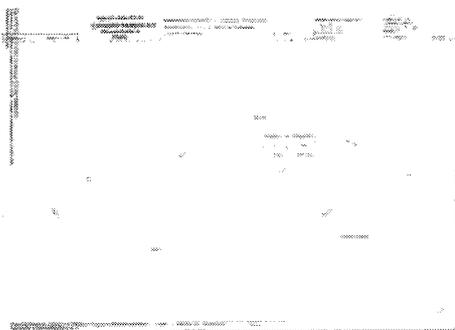
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	42,00	x	100 %	=	42,00



tettoia	47,00	x	50 %	=	23,50
terreno	776,00	x	10 %	=	77,60
Totale:	865,00				143,10



Planimetria catastale mappale 211 foglio 37 depositato al Catasto con Prot. PS0099166 del 29/12/2017

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: zona collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geometra (07/12/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è sito il manufatto, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

-Coefficiente di piano (P. Terra) = 1,00

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sui terreni agricolo) = 1,00



- Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1945) = 0,90
- Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura insufficiente) = 0,80
- Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,80

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti = 0,58

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 143,10

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del periodo di crisi del mercato edilizio si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 875,00 per immobili simili a quello in oggetto e nuovi. Applico a tale valore il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare.

$875,00 \times 0,58 = \text{€/mq } 507,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,10 x 507,50 = **72.623,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-23,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: Fermignano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	Magazzini e tettoia	143,10	0,00	72.600,00	18.150,00
				72.600,00 €	18.150,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 1.815,00
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:	€. 16.335,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 816,75
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:	€. 15.518,25

