



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF: PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721740274

fax: 0721740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via Santa Maria Goretti 3 interno 2, della superficie commerciale di **171,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, il terzo e ultimo è il piano sottotetto, la soffitta e un piano seminterrato; al piano terra si sviluppa un appartamento di altra proprietà e al piano primo l'appartamento pignorato; al piano seminterrato ci sono i garage e gli accessori. Il fabbricato è circondato dal verde in parte di proprietà esclusiva di ciascun alloggio e in parte aree comuni, come lo scivolo per accedere al piano seminterrato e i passaggi comuni, al piano terra, per accedere all'ingresso principale comune. La costruzione risale all'anno 1965 e nel tempo non stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazioni infatti lo stato di conservazione è mediocre in particolare ci sono evidenti macchie di umidità lungo i muri del piano seminterrato. La struttura portante dell'edificio è mista muratura e cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, e la scala interna è in cemento armato e si sviluppa con due rampe e pianerottoli per ciascun piano. Ogni appartamento ha gli impianti e le utenze autonome. Gli impianti elettrico, idrico, fognario e termico sono funzionanti e del tipo ordinario.

L'ingresso principale è esterno e comune ai due appartamenti, è rialzato rispetto al piano strada infatti c'è una modesta rampa formata da cinque scalini; da qui si accede alla scala interna che è in comune dal piano terra al piano seminterrato mentre dal piano terra al piano primo è esclusiva dell'alloggio oggetto di esecuzione; al piano secondo ci si accede con una scala retrattile metallica, posizionata nella botola nel soffitto dell'ultimo pianerottolo, sopra la porta d'ingresso dell'appartamento pignorato. La pianta della casa è regolare. Dalla porta principale dell'alloggio si accede al corridoio centrale che divide la zona giorno, a sinistra la cucina e a destra il grande salone; poi proseguendo nel corridoio c'è la zona notte con tre ampie camere da letto e il bagno; c'è un solo terrazzo di circa mq.7,51 posto nel salone. L'altezza interna è di circa 2,90 ml. Gli infissi sono gli stessi dell'epoca di costruzione nelle finestre i vetri sono stati sostituiti recentemente con dei nuovi e con caratteristiche moderne; le serrande esterne alle finestre in parte sono ammalorate a causa della grandine di anni fa; la pavimentazione interna è stata sostituita con parquet e in porzioni delle pareti interne sono state sistemate con rivestimento in pietra e con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura, il bagno è stato risistemato con nuovi sanitari e pavimentazione e rivestimenti con piastrelle di ceramica. In un angolo del salone c'è un camino. Il piano secondo destinato alla soffitta è allo stato grezzo ed è destinato a vano tecnico per il passaggio dei tubi degli impianti dell'unità abitativa sottostante; manca delle rifiniture interne quali: pavimentazione, intonaci e impianti; l'altezza interna che ho rilevato è di 0,70 ml la minima e la massima di ml.2,15 al colmo. Il piano seminterrato si raggiunge sia dall'esterno, percorrendo lo scivolo comune che dalla scala interna e corridoio comune, di proprietà degli esecutati sono un locale accessorio destinato a centrale termica e un garage utilizzato come magazzino. Le altezze interne sono diverse, quella dell'accessorio è di circa 2,25 ml. mentre il garage è alto circa 2,15 ml. Non c'è il pavimento ma il battuto di cemento le pareti ed i soffitti sono intonacati e ci sono gli impianti della luce e dell'acqua. La signora Zaffini Sonia non mi ha fornito il libretto della caldaia e nemmeno quello di manutenzione che deve essere aggiornato annualmente, quindi presumo che le verifiche annuali della caldaia non vengano fatte da tempo!

Tre lati del lotto del fabbricato sono delimitati da un muretto in cemento con sovrastante la



reincisione in ferro, sull'altro lato si sviluppa lo scivolo per accedere al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, interno 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 205 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Maccioni, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento Atto Pubblico del 21/10/1986 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n. : 18379 Rogante : DR. Riccardi Riccar Sede: Urbino Registrazione: UR Sede: Urbino n:1944 del 03/11/1986 (n.5239/1986)
Coerenze: Confini: a Nord con la via pubblica, S. Maria Goretti, ad est con il mappale 347 foglio 15 scoperto esclusivo di proprietà Bartoccini Anna (c.f. BRTNNA47P42D541I) ; a sud con il mappale 348 foglio 15 scoperto in comune tra Grossi Davide Zaffini Sonia (gli esegutati) e i sig. Bartoccini Anna, Clini Giannetto (c.f. CLNGNT61H23B354P) Bravi Anna Lide (c.f. BRVNL62D44L500F); ad ovest con la via Pubblica, San Francesco D'Assisi.
I mappali 349 e 351 sono graffiati con il mappale 205 subalterno 3 e corrispondono ai due cortili esclusivi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.721,75
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I coniugi Zaffini Sonia e Grossi Davide risiedono nell' appartamento oggetto di pignoramento. Entrambi sono proprietari per 1/2 ciascuno.

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2008 ai nn. 1037 Reg. Part. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.
 Importo ipoteca: euro 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a su unità immobiliare urbana di civile abitazione, in Fermignano censita in catasto fabbricati al foglio 15 con i mappali 205 sub.3-e map349-351 graffati.

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, registrata il 12/10/2020 a Ag. Urbino ai nn. 3303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 mappale 205 sub.3 , 349 e 351 graffati..

Per la quota di 1/2 ciascuno , di Grossi Davide e Zaffini Sonia

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/1986 a firma di Notaio Dr. Riccardi Riccardo con sede in Urbino ai nn. 18379/8772 di repertorio, registrato il 03/11/1986 a Conservatoria di Urbino ai nn. 1944/5239, trascritto il 23/11/1986 a Conservatoria di Urbino ai nn. 3517.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 15 mappale 205 sub. 3, e 349-351 graffati. Ubicato in Fermignano, Via S. M. Goretti n.3 int.2.

Grossi Davide e Zaffini Sonia acquistarono l'immobile in oggetto dai Sigg. Gineprini Anna (c.f. GNP NNA 37E52 D541 N), nata a Fermignano il 12/051937 e da Grossi Mario (c.f. GRS MRA 35B15 D541 G) , nato a Fermignano il 15/02/1935, ognuno proprietario per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/1986 a firma di Notaio Dr. Riccardi Riccardo con sede in Urbino ai nn. 18379/8772 di repertorio, registrato il 03/11/1986 a Conservatoria di Urbino ai nn. 1944/5239, trascritto il 23/11/1986 a Conservatoria di Urbino ai nn. 3517.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 15 mappale 205 sub. 3, e 349-351 graffati. Ubicato in Fermignano, Via S. M. Goretti n.3 int.2.

Grossi Davide e Zaffini Sonia acquistarono l'immobile in oggetto dai Sigg. Gineprini Anna (c.f. GNP NNA 37E52 D541 N), nata a Fermignano il 12/051937 e da Grossi Mario (c.f. GRS MRA 35B15 D541 G) , nato a Fermignano il 15/02/1935, ognuno proprietario per la quota di 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **169/1965** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione , rilasciata il 05/04/1965 con il n. 169 di protocollo, agibilità del 17/01/1966.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'immobile .

Dopo il progetto iniziale del 22/01/1965 fu presentata la variante in data 22/02/1965 tutto autorizzato con lo stesso nulla osta. L' abitabilità fu rilasciata con dichiarazione del Sindaco e dell' Ufficiale sanitario in data 17/01/1966 ma non ci sono numeri di riferimento .I lavori furono iniziati il 05/04/1965 ed ultimati il 08/09/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano secondo, destinato alla soffitta ci sono delle finestre che nei prospetti del progetto non sono presenti (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità edilizia secondo il DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : €2.000,00
- oblazione - diritti marche da bollo da destinare alla Tesoreria Comunale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La soffitta al secondo piano non è stata accatastata la soffitta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €800,00
- Spese di presentazione per la variazione catastale da versare all' Agenzia del Catasto



Fabbricati: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO VIA SANTA MARIA GORETTI 3 INTERNO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via Santa Maria Goretti 3 interno 2, della superficie commerciale di **171,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, il terzo e ultimo è il piano sottotetto, la soffitta e un piano seminterrato; al piano terra si sviluppa un appartamento di altra proprietà e al piano primo l'appartamento pignorato; al piano seminterrato ci sono i garage e gli accessori. Il fabbricato è circondato dal verde in parte di proprietà esclusiva di ciascun alloggio e in parte aree comuni, come lo scivolo per accedere al piano seminterrato e i passaggi comuni, al piano terra, per accedere all'ingresso principale comune. La costruzione risale all'anno 1965 e nel tempo non stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazioni infatti lo stato di conservazione è mediocre in particolare ci sono evidenti macchie di umidità lungo i muri del piano seminterrato. La struttura portante dell'edificio è mista muratura e cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, e la scala interna è in cemento armato e si sviluppa con due rampe e pianerottoli per ciascun piano. Ogni appartamento ha gli impianti e le utenze autonome. Gli impianti elettrico, idrico, fognario e termico sono funzionanti e del tipo ordinario.

L'ingresso principale è esterno e comune ai due appartamenti, è rialzato rispetto al piano strada infatti c'è una modesta rampa formata da cinque scalini; da qui si accede alla scala interna che è in comune dal piano terra al piano seminterrato mentre dal piano terra al piano primo è esclusiva dell'alloggio oggetto di esecuzione; al piano secondo ci si accede con una scala retrattile metallica, posizionata nella botola nel soffitto dell'ultimo pianerottolo, sopra la porta d'ingresso dell'appartamento pignorato. La pianta della casa è regolare. Dalla porta principale dell'alloggio si accede al corridoio centrale che divide la zona giorno, a sinistra la cucina e a destra il grande salone; poi proseguendo nel corridoio c'è la zona notte con tre ampie camere da letto e il bagno; c'è un solo terrazzo di circa mq.7,51 posto nel salone. L'altezza interna è di circa 2,90 ml. Gli infissi sono gli stessi dell'epoca di costruzione nelle finestre i vetri sono stati sostituiti recentemente con dei nuovi e con caratteristiche moderne; le serrande esterne alle finestre in parte sono ammalorate a causa della grandine di anni fa; la pavimentazione interna è stata sostituita con parquet e in porzioni delle pareti interne sono state sistemate con rivestimento in pietra e con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura, il bagno è stato risistemato con nuovi sanitari e pavimentazione e rivestimenti con piastrelle di ceramica. In un angolo del salone c'è un camino. Il piano secondo destinato alla soffitta è allo stato grezzo ed è destinato a vano tecnico per il passaggio dei tubi degli impianti dell'unità abitativa sottostante; manca delle rifiniture interne quali: pavimentazione, intonaci e impianti; l'altezza interna che ho rilevato è di 0,70 ml la minima e la massima di ml.2,15 al colmo. Il piano seminterrato si raggiunge sia dall'esterno, percorrendo lo scivolo comune che dalla scala interna e corridoio comune, di proprietà degli esecutati sono un locale accessorio destinato a centrale termica e un garage utilizzato come magazzino. Le altezze interne sono diverse, quella dell'accessorio è di circa 2,25 ml. mentre il garage è



alto circa 2,15 ml. Non c'è il pavimento ma il battuto di cemento le pareti ed i soffitti sono intonacati e ci sono gli impianti della luce e dell'acqua. La signora Zaffini Sonia non mi ha fornito il libretto della caldaia e nemmeno quello di manutenzione che deve essere aggiornato annualmente, quindi presumo che le verifiche annuali della caldaia non vengano fatte da tempo!

Tre lati del lotto del fabbricato sono delimitati da un muretto in cemento con sovrastante la recinzione in ferro, sull'altro lato si sviluppa lo scivolo per accedere al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, interno 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 205 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Maccioni, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento Atto Pubblico del 21/10/1986 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n. : 18379 Rogante : DR. Riccardi Riccar Sede: Urbino Registrazione: UR Sede: Urbino n:1944 del 03/11/1986 (n.5239/1986)
Coerenze: Confini: a Nord con la via pubblica, S. Maria Goretti, ad est con il mappale 347 foglio 15 scoperto esclusivo di proprietà Bartoccini Anna (c.f. BRTNNA47P42D541I) ; a sud con il mappale 348 foglio 15 scoperto in comune tra Grossi Davide Zaffini Sonia (gli eseguiti) e i sig. Bartoccini Anna, Clini Giannetto (c.f. CLNGNT61H23B354P) Bravi Anna Lide (c.f. BRVNL62D44L500F); ad ovest con la via Pubblica, San Francesco D'Assisi.
I mappali 349 e 351 sono graffiati con il mappale 205 subalterno 3 e corrispondono ai due cortili esclusivi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km	al di sopra della media	
---------------------------	-------------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	



luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Prospetto



Particolare interni cucina





Botola e scala retrattile per accedere alla soffitta Piano 2



Particolare interni soffitta

CLASSE ENERGETICA:

[314,04 KWh/m²/anno]

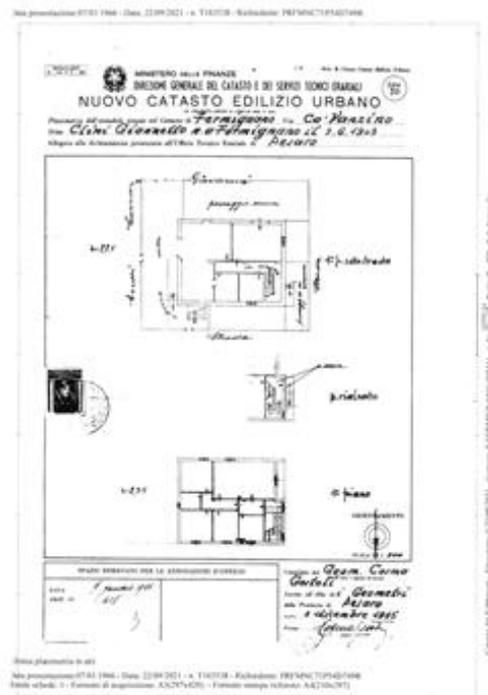
Certificazione APE N. 20211207-041014-14488 registrata in data 07/12/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	122,50	x	100 %	=	122,50
terrazzo	7,51	x	25 %	=	1,88
soffitta	131,25	x	15 %	=	19,69
garage e accessori	46,71	x	50 %	=	23,36
Scoperto esclusivo (mappali graffiati 351 e 349 del foglio 15)	40,00	x	10 %	=	4,00
Totale:	347,97				171,42





Planimetria catastale Prot. 418 del 07/01/1966

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: 01/12/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: zona limitrofe al centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare di Fermignano (02/12/2021)

Domanda: Scarse

Offerta: Sufficienti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00



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 l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (P. Primo) = 1,05
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sulla via principale) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1965) = 0,95
- Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :1) = 0,95
- Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 0,95
- Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti= 0,86.

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, soffitta al piano secondo, garage e ripostigli al piano interrato, lo scoperto esclusivo, sviluppando un totale di mq. 171,42.

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 1.050,00 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.

$$1.050,00 \times 0,86 = \text{€mq } 903,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,42	x	903,00	=	154.792,26
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti	-92,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 154.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 154.700,00

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

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	171,42	0,00	154.700,00	154.700,00
				154.700,00 €	154.700,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 7.735,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.865,00

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:	€ 7.143,25
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:	€ 135.721,75



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FERMIGNANO Via Guglielmo Oberdan 14, della superficie commerciale di **53,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra , al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia, unità oggetto di questo lotto 2, al piano primo c'è un appartamento. Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso del negozio è posizionato sui parcheggi pubblici ricavati sulla via Gioberti. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura. Le rifiniture interne del negozio sono di recente ristrutturazione il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato con inserite delle greche decorative per pavimenti, le pareti del negozio sono tutte rifinite con piastrelline dello in grès mentre quelle del retro-negozio con piastrelle in ceramica. Sul Prospetto principale ci son due grandi vetrine cu telaio in metallo ed in una è installata la porta d'ingresso. Gli impianti dell' elettricità ed idrico sono funzionanti e quello termico non è presente in quanto peri tipo di attività che viene svolto , di macelleria, non lo prevede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 752,99 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan n.14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione: FUS. AMPL. VSI (n.340.2/1990)

Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad est con il negozio censito al mappale 730, subalterno 3, foglio 11, di proprietà Schiavi Graziella (c.f. SCHGZL41L55D541T) e Zaffini Sestilio (uno degli esecutati); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg.Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

53,95 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.319,50
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

I Signori Grossi Davide e Zaffini Sonia all'interno del negozio svolgono l'attività di macelleria e di gastronomia che fino a pochi anni fa veniva svolta dal padre della Zaffini Sonia, il signor Zaffini Sestilio (proprietario del locale)

La sig. Zaffini Sonia , il giorno del sopralluogo , 26/10/2021, mi disse che non era stato sottoscritto alcun contratto d'affitto con il babbo e l' attività viene svolta senza versare nessun canone d'affitto .

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/08/1969 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 116862 di repertorio, trascritto il 18/09/1969 a Urbino ai nn. 2606

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall' accesso agli atti amministrativi nell' ufficio tecnico del Comune di Fermignano non sono state rintracciate altre pratiche in merito a questa unità immobiliare.

La richiesta di condono edilizio presentato in data 01/10/1986 in merito a questa unità riguarda solo la centrale termica e la scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria **N. 64/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato e rivestimento esterno su via Oberdan e zoccolatura in via Gioberti. Demolizione e ricostruzione del pavimento del negozio in via Oberdan (frutta e verdura) , rilasciata il 20/08/1987 con il n. 64/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori esterni riguardano anche il negozio relativo a questo Lotto n.2 mentre i lavori all'interno del negozio sono relativi al negozio a fianco , Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al mappale 730 subalterno 3 foglio 11

Domanda di Condono secondo la legge n.47/85 **N. 735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanare la realizzazione del garage, centrale termica, e terrazzi realizzati nel fabbricato in via Gioberti, presentata il 01/10/1986 con il n. 7734 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Concessione in sanatoria secondo la L.47/85 non è stata rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Fermignano in data 07/11/1992 con protocollo 8752. La realizzazione degli abusi risalgono all' anno 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato attuale del negozio corrisponde alla planimetria catastale distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 mappale 730 subalterno 4 depositata in data 29/01/1990 con protocollo n. 340.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: All' ufficio tecnico comunale risulta un solo progetto relativo alla pratica di condono edilizio in base alla L.47/85 in cui il negozio in oggetto ha una suddivisione interna diversa da quella dello stato di fatto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per diversa distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €2.000,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA GUGLIELMO OBERDAN 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FERMIGNANO Via Guglielmo Oberdan 14, della superficie commerciale di **53,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra , al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia, unità oggetto di questo lotto 2, al piano primo c'è un appartamento. Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso del negozio è posizionato sui parcheggi pubblici ricavati sulla via Gioberti. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura. Le rifiniture interne del negozio sono di recente ristrutturazione il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato con inserite delle greche decorative per pavimenti, le pareti del negozio sono tutte rifinite con piastrelline dello in grès mentre quelle del retro-negozio con piastrelle in ceramica. Sul Prospetto principale ci son due grandi vetrine cu telaio in metallo ed in una è installata la porta d'ingresso. Gli impianti dell' elettricità ed idrico sono funzionanti e quello termico non è presente in quanto peri tipo di attività che viene svolto , di macelleria, non lo prevede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 752,99 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan n.14, piano: T, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990
Registrazione: FUS. AMPL. VSI (n.340.2/1990)

Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad est con il negozio censito al mappale 730, subalterno 3, foglio 11, di proprietà Schiavi Graziella (c.f. SCHGZL41L55D541T) e Zaffini Sestilio (uno degli esecutati); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg.Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Ingresso macelleria



Particolare-macelleria





retro-macello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[314,18 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20211207-041014-14453 registrata in data
 07/12/2021

CONSISTENZA:

Critério 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
NEGOZIO	38,50	x	100 %	=	38,50
ACCESSORI -RETRO- NEGOZIO	25,90	x	50 %	=	12,95
CENTRALE TERMICA	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	69,40				53,95



Planimetria catastale sub.4-map.730-foglio11- prot. n.340 del29/01/1990

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI- Agenzia delle Entrate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: zona semi-centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare del posto (06/12/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficienti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

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 l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

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

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sulla via principale) = 1,00

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1960) = 0,95

-Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :1) = 1.00

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 1.00

-Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti= 0,90

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 53,95.

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 1.150,00 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.

$$1.150,00 \times 0,90 = \text{€mq } 1.035,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,95 x 1.035,00 = **55.838,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti	-38,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.800,00**



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

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	negozio	53,95	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	55.800,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 2.790,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.810,00

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:	€ 2.490,50
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:	€ 47.319,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'appartamento .

L' appartamento in realtà è uno solo ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due , il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. Zaffini Sestilio mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi Zaffini Sestilio e Schiavi Graziella. Quello in oggetto è il subalterno 6 e corrisponde alla zona giorno dell'alloggio, composta da due vani quali: cucina e soggiorno/pranzo; le parti comuni, con il subalterno 5, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio o passaggio interno.

Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell' alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, i pavimenti ed il rivestimento della cucina sono in piastrelle di ceramica le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, il terrazzo ha la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione : FUS. AMPL. VSI (n.340.2/1990)

Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad est con la porzione di appartamento, censito al Catasto con il mappale 730, subalterno 5, foglio 11, di proprietà Schiavi Graziella (c.f. SCHGZL41L55D541T) e Zaffini Sestilio (uno degli eseguiti); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg.Falascioni Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.680,50
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I signori coniugi Zaffini Sestilio e Graziella Schiavi risiedono in questo appartamento come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Fermignano.

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/08/1969 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 116862 di repertorio, trascritto il 18/09/1969 a Urbino ai nn. 2606

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria N. **64/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato e rivestimento esterno su via Oberdan e zoccolatura in via Gioberti. Demolizione e ricostruzione del pavimento del negozio in via Oberdan (frutta e verdura) , rilasciata il 20/08/1987 con il n. 64/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori esterni riguardano anche il negozio relativo al Lotto n.2 mentre i lavori all'interno del negozio sono relativi al negozio a fianco , Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al mappale 730 subalterno 3 foglio 11. La tinteggiatura riguarda tutto il fabbricato

N. **735**, per lavori di sanare la realizzazione del garage, centrale termica, e terrazzi realizzati nel fabbricato in via Gioberti, presentata il 01/10/1986 con il n. prot.7734 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a In particolare a questa unità relativa al mappale 730 subalterno 6 foglio 11 con questa pratica di condono si richiede di sanare la scala esterna, il terrazzo coperto e il prolungamento del terrazzo nella zona giorno..

La Concessione in sanatoria secondo la L.47/85 non è stata rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Fermignano in data 07/11/1992 con protocollo 8752. La realizzazione degli abusi risalgono all' anno 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All' ufficio tecnico comunale risulta un solo progetto



relativo alla pratica di condono edilizio in base alla L.47/85 in cui la porzione di appartamento in oggetto ha una suddivisione interna diversa da quella dello stato di fatto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per diversa distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria: €2.000,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA VINCENZO GIOBERTI 1/A INT.1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'appartamento .

L'appartamento in realtà è uno solo ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due , il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. Zaffini Sestilio mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi Zaffini Sestilio e Schiavi Graziella. Quello in oggetto è il subalterno 6 e corrisponde alla zona giorno dell'alloggio, composta da due vani quali: cucina e soggiorno/pranzo; le parti comuni, con il subalterno 5, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio o passaggio interno.

Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell' alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, i pavimenti ed il rivestimento



della cucina sono in piastrelle di ceramica le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, il terrazzo ha la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione : FUS. AMPL. VSI (n.340.2/1990)

Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad est con la porzione di appartamento, censito al Catasto con il mappale 730, subalterno 5, foglio 11, di proprietà Schiavi Graziella (c.f. SCHGZL41L55D541T) e Zaffini Sestilio (uno degli eseguiti); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg.Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Ingresso dalla scala e terrazzo



SALA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[257,74 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20211207-041014-14471 registrata in data 07/12/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Porzione esclusivo appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
terrazzo esclusivo	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	64,00				59,50



Planimetria catastale del mappale 730 sub.6 foglio 11 protocollo n.340 del 29/01/1990

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: 01/12/2021

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: zone limitrofe al centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

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 l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

-Coefficiente di piano (P. Primo) = 1,05

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sul retro) = 1,00

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1960) = 0,95

-Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :1) = 0.95

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 1.00

-Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti= 0,90

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 59,50

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 1.050,00 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.

1.050,00x 0,90= €/mq 945,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 59,50 x 945,00 = **56.227,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti	-27,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.200,00**

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	appartamento	59,50	0,00	56.200,00	56.200,00
				56.200,00 €	56.200,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.810,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.190,00**

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 **€ 2.509,50**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 47.680,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FERMIGNANO Via Guglielmo Oberdan 16, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra , al piano terra ci sono due negozi ed un garage sul retro, di cui un negozio, quello in oggetto, è in disuso, ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia (relativo al Lotto 2) e al piano primo c'è un appartamento. Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso del negozio è posizionato sui parcheggi pubblici ricavati sulla via Gioberti. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento ed anche lungo i lati destro e sinistro con una zoccolatura dello stesso materiale. La porzione di fabbricato oggetto di questo lotto e distinta al Catasto Fabbricati al Mappale 730 subalterno 3 del foglio 11 è suddivisa in un negozio, attualmente sfitto, due ripostigli con ingresso esclusivo dall'esterno ora destinato alla cucina della gastronomia del negozio a fianco (Lotto 2) e sul retro c'è un magazzino o garage.

Le rifiniture interne del negozio sono in buono stato il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato le pareti del negozio sono tutte intonacate e tinteggiate; i due ripostigli hanno la pavimentazione con piastrelle di ceramica tipiche degli anni '70 e '80 e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il magazzino/ garage sul retro ha la porta d'ingresso in alluminio di dimensioni carrabili e il pavimento in battuto di cemento.

Sul Prospetto principale c'è la vetrina del negozio con telaio in metallo ed in una metà è installata la porta d'ingresso. Gli impianti dell' elettricità ed idrico sono funzionanti e quello termico non è presente .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 886,86 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan n.16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione : AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini : a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con il negozio censito al mappale 730, subalterno 4, foglio 11, di proprietà Zaffini Sestilio (uno degli eseguiti); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg.Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni Martina, Paoloni Federico, Paoloni marco, Paoloni Melissa.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.305,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.240,22
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il negozio è sfitto mentre nella porzione destinata ai ripostigli c'è la cucina della gastronomia e macelleria del negozio a fianco (Lotto 2 - censito al Catasto Fabbricati con il mappale 730 subalterno 4 foglio 11)

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

Solo la quota di 1/2 intestata al Sig. Zaffini Sestilio fa parte di questa procedura di pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362.

La quota di 1/2 di proprietà della Sig. Schiavi Graziella non è oggetto di pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **108/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifica casa civile abitazione con negozio, rilasciata il 15/07/1963 con il n. Prot.2423 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria N. **64/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato e rivestimento esterno su via Oberdan e zoccolatura in via Gioberti. Demolizione e ricostruzione del pavimento del negozio in via Oberdan (frutta e verdura) , rilasciata il 20/08/1987 con il n. 64/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori esterni riguardano anche il negozio relativo a questo Lotto n.2 mentre i lavori all'interno del negozio sono relativi al negozio a fianco , Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al mappale 730 subalterno 3 foglio 11

Domanda di Condonò secondo la legge n.47/85 N. **735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanare la realizzazione del garage, centrale termica, e terrazzi realizzati nel fabbricato in via Gioberti, presentata il 01/10/1986 con il n. 7734 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Concessione in sanatoria secondo la L.47/85 non è stata rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Fermignano in data 07/11/1992 con protocollo 8752. La realizzazione degli abusi risalgono all' anno 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max



= 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate sono che nel progetto del 1963 pratica n.108 dove ora ci sono i ripostigli / cucina prima erano state rappresentate delle scale interne di collegamento tra piano terra e piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €1.300,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a porzione destinata ai ripostigli in cui viene svolta l'attività di cucina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €800,00
- Spese di presentazione per la variazione catastale da versare all' Agenzia del Catasto Fabbricati: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO VIA GUGLIELMO OBERDAN 16

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FERMIGNANO Via Guglielmo Oberdan 16, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra , al piano terra ci sono due negozi ed un garage sul retro, di cui un negozio, quello in oggetto, è in disuso, ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia (relativo al Lotto 2) e al piano primo c'è un appartamento. Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica



principale. L'ingresso del negozio è posizionato sui parcheggi pubblici ricavati sulla via Gioberti. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi, dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento ed anche lungo i lati destro e sinistro con una zoccolatura dello stesso materiale. La porzione di fabbricato oggetto di questo lotto e distinta al Catasto Fabbricati al Mappale 730 subalterno 3 del foglio 11 è suddivisa in un negozio, attualmente sfitto, due ripostigli con ingresso esclusivo dall'esterno ora destinato alla cucina della gastronomia del negozio a fianco (Lotto 2) e sul retro c'è un magazzino o garage.

Le rifiniture interne del negozio sono in buono stato il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato le pareti del negozio sono tutte intonacate e tinteggiate; i due ripostigli hanno la pavimentazione con piastrelle di ceramica tipiche degli anni '70 e '80 e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il magazzino/ garage sul retro ha la porta d'ingresso in alluminio di dimensioni carrabili e il pavimento in battuto di cemento.

Sul Prospetto principale c'è la vetrina del negozio con telaio in metallo ed in una metà è installata la porta d'ingresso. Gli impianti dell' elettricità ed idrico sono funzionanti e quello termico non è presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 886,86 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan n.16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione : AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini : a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con il negozio censito al mappale 730, subalterno 4, foglio 11, di proprietà Zaffini Sestilio (uno degli esecutati); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg. Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni Martina, Paoloni Federico, Paoloni marco, Paoloni Melissa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





NEGOZIO -SFITTO



Garage/Magazzino



Vista fronte-lato sx



Cucina della gastronomia-macelleria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[251,06 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20211207-041014-14452 registrata in data 07/12/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	42,80	x	100 %	=	42,80
RIPOSTIGLI	18,00	x	50 %	=	9,00
MAGAZZINO	20,40	x	50 %	=	10,20
Totale:	81,20				62,00





Planimetria catastale mappale 730 subalterno 3 foglio 11 protocollo 341 del 29/01/1990

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI- Agenzia delle Entrate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: zona semi-centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare del posto (06/12/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficienti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

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 l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

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

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sulla via principale) = 1,00

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1960) = 0,95

-Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :0) = 0.90

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 1.00

-Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti= 0,81

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 62,00

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 1.150,00 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.

1.150,00x 0,81= €/mq 931,50 arrotondato a €/mq 930,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	930,00	=	57.660,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.660,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 28.830,00
---	--------------------

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	negozio	62,00	0,00	57.660,00	28.830,00
				57.660,00 €	28.830,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.883,00**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 1.441,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.305,50**

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: **€ 1.065,28**

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: **€ 20.240,22**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di **61,43** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'unico appartamento .

L' appartamento è uno ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due , il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. Zaffini Sestilio mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi Zaffini Sestilio e Schiavi Graziella. Quello in oggetto è il subalterno 5 e corrisponde alla zona notte dell'alloggio, composta da due vani principali e tre accessori quali: due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un corridoio; sia nel bagno che nel ripostiglio ci sono i due terrazzi; le parti comuni, con il subalterno 6, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio d'ingresso o passaggio interno.

Il fabbricato è ubicato nell' incrocio tra due vie , viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi , dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell' alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica e tutto il resto in parquet con legno di pino chiaro, le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, i terrazzi hanno la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione: AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini : a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11 , di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con porzione di appartamento censito al mappale 730, subalterno 6, foglio 11, di proprietà Zaffini Sestilio (uno degli eseguiti); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg. Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni



Martina, Paoloni Federico, Paoloni marco, Paoloni Melissa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.377,50
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I signori coniugi Zaffini Sestilio e Graziella Schiavi risiedono in questo appartamento come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Fermignano.

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10076/3997 di repertorio, trascritto il 19/08/1978 a Urbino ai nn. 2362.

La quota di 1/2 di proprietà della Sig. Schiavi Graziella non è oggetto di pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **108/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifica casa civile abitazione con negozio, rilasciata il 15/07/1963 con il n. Prot.2423 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria N. **64/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato e rivestimento esterno su via Oberdan e zoccolatura in via Gioberti. Demolizione e ricostruzione del pavimento del negozio in via Oberdan (frutta e verdura) , rilasciata il 20/08/1987 con il n. 64/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori esterni riguardano anche il negozio relativo a questo Lotto n.2 mentre i lavori all'interno del negozio sono relativi al negozio a fianco , Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al mappale 730 subalterno 3 foglio 11

Domanda di Condonò secondo la legge n.47/85 N. **735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanare la realizzazione del garage, centrale termica, e terrazzi realizzati nel fabbricato in via Gioberti, presentata il 01/10/1986 con il n. 7734 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Concessione in sanatoria secondo la L.47/85 non è stata rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Fermignano in data 07/11/1992 con protocollo 8752. La realizzazione degli abusi risalgono all' anno 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.89 del 22/05/2000 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona omogenea B denominata "SUB-Sistema R3: La città' residenziale in aggiunta". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 NTA -Tipo di intervento : ristrutturazione edilizia/ampliamento con i seguenti indici di edificabilità: if mc/mq=1,8 ed altezza max = 10,5 ml. Il titolo è riferito solamente al tutto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All' ufficio tecnico comunale risulta un solo progetto relativo alla pratica di condono edilizio in base alla L.47/85 in cui la porzione di appartamento in oggetto ha una suddivisione interna diversa da quella dello stato di fatto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per diversa distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria: €2.000,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA VINCENZO GIOBERTI 1/A INT.1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A int.1, della superficie commerciale di **61,43** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato suddiviso in due piani fuori terra, al piano terra ci sono due negozi ed un garage, di cui uno chiuso ed uno destinato ad attività di macelleria e gastronomia e al piano primo c'è l'unico appartamento .

L' appartamento è uno ma diviso catastalmente in due subalterni, il n.6 e il n.5 perchè le proprietà sono due , il subalterno n.6 è di proprietà esclusiva del Sig. Zaffini Sestilio mentre il subalterno n. 5 è di proprietà dei coniugi Zaffini Sestilio e Schiavi Graziella. Quello in oggetto è il subalterno 5 e corrisponde alla zona notte dell'alloggio, composta da due vani principali e tre accessori quali: due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un corridoio; sia nel bagno che nel ripostiglio ci sono i due terrazzi; le parti comuni, con il subalterno 6, sono la scala esterna di collegamento dal piano terra al piano primo, il terrazzo coperto sull'ingresso principale e il corridoio d'ingresso o passaggio



interno.

Il fabbricato è ubicato nell'incrocio tra due vie, viale G. Oberdan e Via V. Gioberti (che è una strada chiusa) la zona è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica principale. L'ingresso dell'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato ma la scala esterna ha accesso dal prospetto principale. Lo scoperto esclusivo del fabbricato si sviluppa lungo i tre lati dell'immobile ed è delimitato sui confini con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro verniciato, lo scoperto ha una superficie molto modesta, la maggior parte è occupata dai marciapiedi, dalla scala esterna e il verde è poco.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto, la struttura portante del fabbricato è in muratura mista con colonne in cemento armato, i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati e pigatte in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate tranne quella sul prospetto, degli ingressi dei negozi, che per un'altezza di circa 3,00 metri è rifinita con pietra bianca da rivestimento e sul lato destro con una zoccolatura.

Le rifiniture interne dell'alloggio sono quelle tipiche degli anni '70-'80, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica e tutto il resto in parquet con legno di pino chiaro, le porte interne in legno tamburato di pino e le finestre in pino chiaro con persiane esterne di legno verniciato, i terrazzi hanno la ringhiera in ferro verniciato. Gli impianti elettrico, idrico, fognante e termico sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/01/1990 in atti dal 21/05/1990 Registrazione: AMPL. (n.341.1/1990)

Coerenze: Confini : a nord con la via pubblica Vittorio Gioberti, identificata catastalmente con il mappale 346, foglio 11, di proprietà del Comune di Fermignano; ad ovest con porzione di appartamento censito al mappale 730, subalterno 6, foglio 11, di proprietà Zaffini Sestilio (uno degli esecutati); a sud confina con lo scoperto di altro fabbricato residenziale, identificato con il mappale 199, foglio 11, di proprietà parte dei Sigg. Falasconi Gilberto, Manganini Maria e parte dei sigg. Dini Delfino e Rossini Rina; ad est con lo scoperto di un fabbricato residenziale censito al foglio 11 particella 145 di proprietà in parte di Paoloni Marco (c.f. PLNMRC64D25D541N) ed in parte ai Sigg. Cangi Alberta, Ghiandoni Luca, Ghiandoni Martina, Paoloni Federico, Paoloni marco, Paoloni Melissa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





Corridoio d'ingresso zona giorno con vista sulla cucina



Corridoio zona notte



lato sx e scoperto esclusivo del fabbricato



Particolare del bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[257,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20211207-041014-14471 registrata in data 07/12/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di appartamento	59,80	x	100 %	=	59,80
terrazzi esclusivi	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	66,30				61,43



Planimetria catastale mappale 730 subalterno 5 foglio 11 Depositata il 29/01/1990 prot.n.341

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: 01/12/2021
 Descrizione: Abitazione
 Indirizzo: zone limitrofe al centro
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 5
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.100,00

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 l'alloggio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (P. Primo) = 1,05
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sul retro) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1960) = 0,95
- Coefficiente del rapporto superficie /servizi (n. servizi igienici :1) = 0,95
- Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti = 0,90

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale la superficie dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 61,42

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 1.050,00 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.

$$1.050,00 \times 0,90 = \text{€mq } 945,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,43 x 945,00 = **58.046,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-46,63



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 58.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 29.000,00

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	appartamento	61,43	0,00	58.000,00	29.000,00
				58.000,00 €	29.000,00 €

Riduzione del 10 % per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 2.900,00
Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€ 1.450,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.450,00

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:	€ 1.072,50
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	€ 20.377,50



di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Località Verzolina, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è una parte di un piccolo agglomerato rurale con diversi fabbricati, in parte disabitati, di costruzione antecedente agli anni 1900; in parte sono stati ristrutturati nel tempo e parte mal conservati; ubicato in Località Verzolina, nelle zone collinari della cittadina di Fermignano. Sono tutti fabbricati di scarso valore storico; la viabilità è del tipo sterrata e di modeste dimensioni. L'agglomerato di edifici confina con la viabilità che qui finisce.

Il fabbricato in oggetto si trova in uno stato di conservazione mediocre e non è abitabile ; si sviluppa su due piani terra e primo non comunicati tra loro . La struttura portante è in muratura di blocchi di varie dimensioni e tipologia, le pareti esterne sono prive di intonaco e tinteggiatura, gli infissi sono modesti e mal mantenuti, le grondaie sono ammalorate ed i pluviali sono assenti tutto questo contribuisce a danneggiare il fabbricato.

Il piano terra si distribuisce su due vani totalmente indipendenti, ognuno con accesso esterno autonomo, con destinazione cantina e magazzino poi al piano primo si accede con una scala di collegamento esterna , il piano primo si sviluppa su tre stanze ma non abitabili, il soffitto corrisponde con la copertura; che si sviluppa su più falde inclinate. E' presente il contatore luce ed acqua. Non è stato possibile visitarlo all' interno in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi perchè i proprietari sono diversi e solo uno la utilizza come appoggio per andare a lavorare nei campi circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 197 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 06/11/2013 protocollo n. PS0119737 in atti dal 06/11/2013 Registrazione : Fusione (n.35717.1/2013)
Coerenze: Confini: a nord foglio 37 mappale 136 appartamento di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGL51E71D541A); ad est e ad est, con la strada identificata al catasto al f.37 mappale 168; ad ovest con l'appartamento identificato con il mappale 195 foglio 37 di proprietà Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W)
Deriva dalla fusione dei mappali 190 (ex 23 di mq.70) (pervenuto in forza di successione in morte di Cini Iona), 186-187 (pervenuti in forza della suddetta successione e in forza di permuta per atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania del 17/09/2013 rep. 118545/25374), giusta fusione catastale del 06/11/2013 prot. PS0119737.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

110,50 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.886,25
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato è disabitato, ma non è nemmeno abitabile in quanto lo stato di conservazione è mediocre.

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:



*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/11/1982 fino al 14/12/2011), registrato il 24/03/1989 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. PS0055709

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall' accesso agli atti amministrativi che ho eseguito in data 06/10/2021 presso gli uffici comunali di Fermignano non sono state depositate pratiche edilizie in merito a questa costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Negli archivi comunali non sono state rintracciate pratiche edilizie, la costruzione è antecedente al 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO LOCALITÀ VERZOLINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Località Verzolina, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è una parte di un piccolo agglomerato rurale con diversi fabbricati, in parte disabitati, di costruzione antecedente agli anni 1900; in parte sono stati ristrutturati nel tempo e parte mal conservati; ubicato in Località Verzolina, nelle zone collinari della cittadina di Fermignano. Sono tutti fabbricati di scarso valore storico; la viabilità è del tipo sterrata e di modeste dimensioni. L'agglomerato di edifici confina con la viabilità che qui finisce.

Il fabbricato in oggetto si trova in uno stato di conservazione mediocre e non è abitabile ; si sviluppa su due piani terra e primo non comunicati tra loro . La struttura portante è in muratura di blocchi di varie dimensioni e tipologia, le pareti esterne sono prive di intonaco e tinteggiatura, gli infissi sono modesti e mal mantenuti, le grondaie sono ammalorate ed i pluviali sono assenti tutto questo contribuisce a danneggiare il fabbricato.

Il piano terra si distribuisce su due vani totalmente indipendenti, ognuno con accesso esterno autonomo, con destinazione cantina e magazzino poi al piano primo si accede con una scale di collegamento esterna , il piano primo si sviluppa su tre stanze ma non abitabili, il soffitto corrisponde con la copertura; che si sviluppa su più falde inclinate. E' presente il contatore luce ed acqua. Non è stato possibile visitarlo all' interno in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi perchè i proprietari sono diversi e solo uno la utilizza come appoggio per andare a lavorare nei campi circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 197 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 06/11/2013 protocollo n. PS0119737 in atti dal 06/11/2013 Registrazione : Fusione (n.35717.1/2013)
Coerenze: Confini: a nord foglio 37 mappale 136 appartamento di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGL51E71D541A); ad est e ad est, con la strada identificata al catasto al f.37 mappale 168; ad ovest con l'appartamento identificato con il mappale 195 foglio 37 di proprietà Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W)
Deriva dalla fusione dei mappali 190 (ex 23 di mq.70) (pervenuto in forza di successione in morte di Cini Iona), 186-187 (pervenuti in forza della suddetta successione e in forza di permuta per atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbani del 17/09/2013 rep. 118545/25374), giusta fusione catastale del 06/11/2013 prot. PS0119737.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





Ingresso del fabbricato



Particolare del prospetto

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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[238,76 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20211207-041014-14439 registrata in data
 07/12/2021

CONSISTENZA:

Critero 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
Piano terra - magazzini	73,00	x	50 %	=	36,50
piano primo -alloggio	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	147,00				110,50



Planimetria catastale mappale 197 foglio 37 deposito al catasto del 06/11/2013 protocollo PS0119737

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

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: casa rurale

Indirizzo: Zona extre-urbana /agricola collinare scrsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geometra con studio in Fermignano (02/12/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficienti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

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. Primo) = 1,00

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

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1900) = 0,90

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura mediocre) = 0,90

-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 = 0,648

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 110,50

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 1.100,00 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.

$1.100,00 \times 0,648 = \text{€mq } 712,80$ approssimato a 715,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 715,00 = **79.007,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-7,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.750,00**



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	appartamento	110,50	0,00	79.000,00	19.750,00
				79.000,00 €	19.750,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 1.975,00
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:	€ 17.775,00

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:	€ 888,75
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:	€ 16.886,25



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 (*** DATO OSCURATO ***)

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 *** DATO OSCURATO *** , 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. LNKGZL51E71D541A); 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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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



*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** 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 *** DATO OSCURATO *** , 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 (*** DATO OSCURATO ***)

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 *** DATO OSCURATO *** , 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)

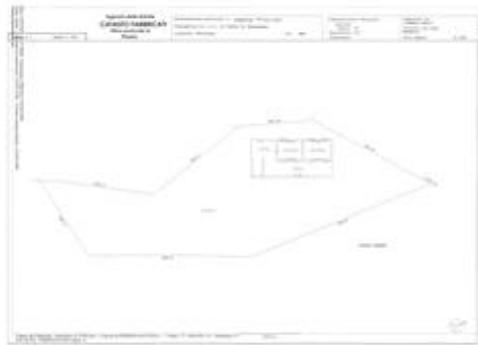
Coerenze: Confini: a Nord con il terreno agricolo distinto al foglio 37 mappale 28 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e a sud con il mappale 30 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura; ad ovest con la strada identificata con il mappale 168 foglio 37 e con il 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.



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.

875,00x 0,58= €/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**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FERMIGNANO Loc. verzolina, della superficie commerciale di **77.254,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato nelle zone rurali di Fermignano e più precisamente Località Verzolina . Consistono in una porzione di terreno di un versante collinare. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati a colture diverse e da altre proprietà. Non mi è stato possibile accedere all' area a causa dell' assenza di infrastrutture stradali, nonostante tutto ho documentato fotograficamente la proprietà e si rileva che il terreno in parte è incolto e in parte è destinato ad alberature autoctone.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 5206, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: Nord con la strada vicinale della Verzolina, a sud- est-ovest con il mappale 115 foglio 37 , particella compresa in questa procedura di esecuzione immobiliare.
- foglio 37 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 5, superficie 3536, reddito agrario 10,04 € reddito dominicale 10,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: nord-ovest con il mappale 115 foglio 37 terreno agricolo oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare; ad est con il mappale 106 foglio 37 terreno agricolo oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare; a sud con il mappale 36 del foglio 37 terreno agricolo dell'azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, P.IVA 02210670416.
- foglio 37 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 6, superficie 8550, reddito agrario 47,90 € reddito dominicale 47,90 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a Nord parte con la strada vicinale e parte con il mappale 104 foglio 37 e il mappale 10 foglio 37 terreno agricolo entrambi compresi in questa procedura di esecuzione immobiliare; ad est con i terreni agricoli mappale 11 foglio 37 di proprietà Antonelli Luciano (c.f. NTNLC35C30C100I) e Antonelli Vinicio (c.f. NTNVC37L26G157J)ed il mappale 12 foglio 37 di proprietà di Serafini Luciano (c.f. SRFLCN55L03D541Q); a sud con i terreni agricoli distinti al catasto al foglio 37 mappale 42 di proprietà dell' Azienda Agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano P.IVA 02210670416; ad ovest con i terreni agricoli censiti al catasto al Foglio 37 mappali 39-106 che fanno parte di questa procedura di pignoramento.
- foglio 37 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1360, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 1,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012



Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini : a Nord con la strada vicinale; ad est con il terreno agricolo distinto al Catasto terreni al foglio 37 mappale 11 di proprietà dei Sigg. Antonelli Luciano e Vinicio; a sud e ad ovest con il terreno agricolo distinto al Catasto al foglio 37 mappale 9 compreso in questo pignoramento.

- foglio 37 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 242, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a Nord e ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 161 di proprietà del Sig. Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W); ad ovest con il mappale 21 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare; a sud con il mappale 35 del foglio 37 terreno agricolo di proprietà dell' Azienda Agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, P.IVA 02210670416.

- foglio 37 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe Area Fab DM, superficie 278, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a Nord con il mappale 161 foglio 37 terreno agricolo di proprietà del sig. Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W) e con il passaggio distinto al catasto al foglio 37 mappale 188; a sue e a est con i mappali 211-30 del foglio 37 compresi in questo pignoramento.

Variazione d'ufficio del 26/02/2016 protocollo n. PS0016000 in atti dal 26/02/2016 Attività A04 (n. 286.1/2016)

- foglio 37 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2074, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 4,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini : a nord con il terreno agricolo distinto al catasto Terreni al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A), ad est con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 34 compreso in questa procedura; a sud con terreno agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) censito al mappale 35 foglio 37; ad ovest con il terreno distinto al foglio 37 mappale 211 compreso in questo pignoramento.

- foglio 37 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 218, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a nord e ad est con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 115 compreso in questa esecuzione immobiliare; a sud con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 33 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A).

- foglio 37 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 816, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,55 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a nord con il mappale 33 foglio 37, terreno agricolo di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e a sud con il terreno agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) distinto



al catasto terreni al foglio 37 mappale 35; ad ovest con il mappale 30 foglio 37 oggetto di questo pignoramento.

- foglio 37 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 16184, reddito agrario 58,51 € reddito dominicale 62,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: confini: a nord con i mappali 106-9 del foglio 37 , terreni agricoli compresi in questo pignoramento; ad est con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 41-42-40 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); a sud con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappale 60 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); ad ovest con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 181 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416).
- foglio 37 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 5276, reddito agrario 1,91 € reddito dominicale 3,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con il fosso delle Barbasce ; ad est con il terreno agricolo mappale 89 foglio 37 compreso in questa esecuzione;
- foglio 37 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 10600, reddito agrario 38,32 € reddito dominicale 35,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a nord con il terreno agricolo distinto al catasto terreni al foglio 37 mappale 92 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); ad est con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 90 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); a sud con il mappale 91 del foglio 37, terreno agricolo di proprietà di Giovannini Marco (c.f. GVMNRC84S07L500Z) e di Mariani Debore (c.f. MRNDBR39E41E351Q); ad ovest con il mappale 88 foglio 37 compreso in questa procedura di pignoramento.
- foglio 37 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 1, superficie 456, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord e ad est con la strada vicinale; a sud con il mappale 9 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare; ad ovest con il terreno agricolo foglio 37 mappale 115 compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare.
- foglio 37 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 3898, reddito agrario 14,09 € reddito dominicale 13,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: confini : a nord e ad est con il mappale 9 foglio 37, terreno agricolo compreso in questa procedura immobiliare; a sud con il terreno agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) distinto al catasto terreni al foglio 37 mappale 181 e 36; ad ovest con il mappale 8 foglio 37 terreno oggetto di questo pignoramento.



- foglio 37 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 8560, reddito agrario 15,47 € reddito dominicale 13,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 104 compreso in questa procedura immobiliare di pignoramento; ad est con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 9 -8 compreso in questa procedura immobiliare di pignoramento; a sud con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappale 35 di proprietà della azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, (p.IVA 02210670416); ad ovest con il mappale 28 foglio 37 terreno agricolo di proprietà di Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A).

Presenta una forma irregolare, un'orografia parte pianeggiante e parte ripida, una tessitura prevalente medio impasto argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77.254,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.055,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.752,25
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

*** DATO OSCURATO *** 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.

Nipote di Cini Iola o Iolanda

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** 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:

Nessuna informazione aggiuntiva.



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: La riserva di naturalità - Ambito V1.3: " Le fasce boscate alto collinari -art. 37 NTA". Norme tecniche di attuazione ed indici: Normativa del piano particolareggiato in zona agricola. Tutele del PAI R1P3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO LOC. VERZOLINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FERMIGNANO Loc. verzolina, della superficie commerciale di **77.254,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato nelle zone rurali di Fermignano e più precisamente Località Verzolina . Consistono in una porzione di terreno di un versante collinare. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati a colture diverse e da altre proprietà. Non mi è stato possibile accedere all' area a causa dell' assenza di infrastrutture stradali, nonostante tutto ho documentato fotograficamente la proprietà e si rileva che il terreno in parte è incolto e in parte è destinato ad alberature autoctone.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 5206, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: Nord con la strada vicinale della Verzolina, a sud- est-ovest con il mappale 115 foglio 37 , particella compresa in questa procedura di esecuzione immobiliare.
- foglio 37 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 5, superficie 3536, reddito agrario 10,04 € reddito dominicale 10,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: nord-ovest con il mappale 115 foglio 37 terreno agricolo oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare; ad est con il mappale 106 foglio 37 terreno agricolo



oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare; a sud con il mappale 36 del foglio 37 terreno agricolo dell'azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, P.IVA 02210670416.

- foglio 37 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 6, superficie 8550, reddito agrario 47,90 € reddito dominicale 47,90 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a Nord parte con la strada vicinale e parte con il mappale 104 foglio 37 e il mappale 10 foglio 37 terreno agricolo entrambi compresi in questa procedura di esecuzione immobiliare; ad est con i terreni agricoli mappale 11 foglio 37 di proprietà Antonelli Luciano (c.f. NTNLC35C30C100I) e Antonelli Vinicio (c.f. NTNVC37L26G157J)ed il mappale 12 foglio 37 di proprietà di Serafini Luciano (c.f. SRFLCN55L03D541Q); a sud con i terreni agricoli distinti al catasto al foglio 37 mappale 42 di proprietà dell' Azienda Agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano P.IVA 02210670416; ad ovest con i terreni agricoli censiti al catasto al Foglio 37 mappali 39-106 che fanno parte di questa procedura di pignoramento.
- foglio 37 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1360, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 1,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a Nord con la strada vicinale; ad est con il terreno agricolo distinto al Catasto terreni al foglio 37 mappale 11 di proprietà dei Sigg. Antonelli Luciano e Vinicio; a sud e ad ovest con il terreno agricolo distinto al Catasto al foglio 37 mappale 9 compreso in questo pignoramento.
- foglio 37 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 242, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a Nord e ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 161 di proprietà del Sig. Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W); ad ovest con il mappale 21 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare; a sud con il mappale 35 del foglio 37 terreno agricolo di proprietà dell' Azienda Agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, P.IVA 02210670416.
- foglio 37 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe Area Fab DM, superficie 278, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a Nord con il mappale 161 foglio 37 terreno agricolo di proprietà del sig. Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W) e con il passaggio distinto al catasto al foglio 37 mappale 188; a sue e a est con i mappali 211-30 del foglio 37 compresi in questo pignoramento.
Variazione d'ufficio del 26/02/2016 protocollo n. PS0016000 in atti dal 26/02/2016 Attività A04 (n. 286.1/2016)
- foglio 37 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2074, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 4,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a nord con il terreno agricolo distinto al catasto Terreni al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A), ad est con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 34 compreso in questa procedura; a sud con terreno



agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) censito al mappale 35 foglio 37; ad ovest con il terreno distinto al foglio 37 mappale 211 compreso in questo pignoramento.

- foglio 37 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 218, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord e ad est con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 115 compreso in questa esecuzione immobiliare; a sud con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 33 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A).
- foglio 37 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 816, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,55 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord con il mappale 33 foglio 37, terreno agricolo di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e a sud con il terreno agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) distinto al catasto terreni al foglio 37 mappale 35; ad ovest con il mappale 30 foglio 37 oggetto di questo pignoramento.
- foglio 37 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 16184, reddito agrario 58,51 € reddito dominicale 62,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: confini: a nord con i mappali 106-9 del foglio 37 , terreni agricoli compresi in questo pignoramento; ad est con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 41-42-40 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); a sud con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappale 60 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); ad ovest con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 181 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416).
- foglio 37 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 5276, reddito agrario 1,91 € reddito dominicale 3,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a nord e ad ovest con il fosso delle Barbasce ; ad est con il terreno agricolo mappale 89 foglio 37 compreso in questa esecuzione;
- foglio 37 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 10600, reddito agrario 38,32 € reddito dominicale 35,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini : a nord con il terreno agricolo distinto al catasto terreni al foglio 37 mappale 92 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); ad est con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappali 90 di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416); a sud con il mappale 91 del foglio 37, terreno agricolo di proprietà di Giovannini Marco (c.f. GVMRC84S07L500Z) e di Mariani Debore (c.f.



MRNDBR39E41E351Q); ad ovest con il mappale 88 foglio 37 compreso in questa procedura di pignoramento.

- foglio 37 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 1, superficie 456, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord e ad est con la strada vicinale; a sud con il mappale 9 foglio 37 terreno agricolo compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare; ad ovest con il terreno agricolo foglio 37 mappale 115 compreso in questa procedura di esecuzione immobiliare.
- foglio 37 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 3898, reddito agrario 14,09 € reddito dominicale 13,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: confini : a nord e ad est con il mappale 9 foglio 37, terreno agricolo compreso in questa procedura immobiliare; a sud con il terreno agricolo di proprietà dell' azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano (P.IVA 02210670416) distinto al catasto terreni al foglio 37 mappale 181 e 36; ad ovest con il mappale 8 foglio 37 terreno oggetto di questo pignoramento.
- foglio 37 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 8560, reddito agrario 15,47 € reddito dominicale 13,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia(nei Passaggi per causa di morte) del 14/12/2011 protocollo n. PS0128209 in atti dal 17/09/2012 Registrazione: UU sede : Urbino Volume :9990 n:631 del 13/08/2012 Successione Cini Iola (n.7102.1/2012)
Coerenze: Confini: a nord con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 104 compreso in questa procedura immobiliare di pignoramento; ad est con il terreno distinto al catasto al foglio 37 mappale 9 -8 compreso in questa procedura immobiliare di pignoramento; a sud con il terreno agricolo distinto al catasto al foglio 37 mappale 35 di proprietà della azienda agricola di Serafini Stefano e C. con sede in Fermignano, (p.IVA 02210670416); ad ovest con il mappale 28 foglio 37 terreno agricolo di proprietà di Lonzi Graziella (c.f. LNZZGL51E71D541A).

Presenta una forma irregolare, un'orografia parte pianeggiante e parte ripida, una tessitura prevalente medio impasto argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistentiIl terreno





vista sui terreni pignorati

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	77.254,00	x	100 %	=	77.254,00
Totale:	77.254,00				77.254,00





Mappa catastale foglio 37 mappali 7-8-9-10-20-21-30-32-34-39-104-106-115



Mappa castale foglio 37 mappali 88-89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq 77254 x €/mq 1,50 = €115.881

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.881,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-81,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.950,00**

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	terreno agricolo	77.254,00	0,00	115.800,00	28.950,00
				115.800,00 €	28.950,00 €

Riduzione del 10 % per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 2.895,00
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:	€ 26.055,00

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:	€ 1.302,75
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:	€ 24.752,25

data 10/12/2021

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

