



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 13/2023

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

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.sa Vera Colella

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Sandro Sabbatini**

CF:SBBSDR67B13Z133Q  
con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52  
telefono: 3388163027  
email: s.sandrosabbatini@gmail.com  
PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a FERMIGNANO Strada Provinciale n. 4 Metaurense 18, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **251,04** mq per la quota di:

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

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 1963/1964 ed è stato oggetto di ristrutturazione generale nei primi anni 2000. La costruzione è costituita da un edificio a carattere residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna che va dal piano interrato al sottotetto. Il piano terra è costituito da un ampio locale fornito di cucina, soggiorno e sala da pranzo oltre un servizio igienico. Al piano primo sono distribuite tre camere da letto e un bagno, il piano sottotetto è adibito a soffitta non avendo le altezze necessarie per essere considerato ambiente abitativo. Il piano interrato è adibito a magazzino e cantina. Sul fronte posto a nord è presente un'ampia terrazza alla quale si accede dal bagno del piano primo. Una delle camere da letto è dotata di balcone. L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche nella zona giorno e nei servizi igienici, in legno nelle camere da letto. Tutti i rivestimenti sono in piastrelle in ceramica o gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Gli impianti, elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, sono sottotraccia e a norma. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano e corpi riscaldanti a radiatore. Tutte le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco liscio e tinteggiati. L'esterno del fabbricato è rifinito ad intonaco e tinteggiato con colorazione chiara. L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica posto sul tetto dell'edificio.

La costruzione è dotata di scoperto esclusivo ed inserito all'interno di un complesso edilizio, appartenente alla stessa proprietà, costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a negozio e relativi accessori posti nelle immediate vicinanze. Pertinenziale all'abitazione vi è un immobile interrato destinato ad autorimessa e legato da vincolo pertinenziale all'abitazione stessa in quanto detto immobile è stato realizzato ai sensi della legge 122/1989 (legge Tognoli) il tutto come da atto di costituzione vincolo a favore del comune di Fermignano del notaio Pasquale Venturini in data 09.04.2003 rep. 52385.

In occasione della visita di primo accesso in data 04.10.2023 è stata riscontrata la presenza di alcune difformità urbanistico/edilizie poi confermate con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Fermignano, servizio tecnico dei quali sarà data più ampia descrizione nella apposita sezione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale Metaurense, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015  
Coerenze: Confinante con Strada Provinciale Metaurense, U. I. Foglio 18 mappale 129 sub 3 e sub 10( scoperto B.C.N. C. ai sub 5-8-11)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963

ristrutturato nel 2000.

**A.1 altro fabbricato**, composto da unico ambiente, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale n. 22, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pratica PS0138118 in atti dal 22/12/2005 fabbricato interrato (n. 32207.1/2005)  
Trattasi di autorimessa realizzata ai sensi della legge n.22/1989 (legge Tognoli) con vincolo di pertinenzialità con fabbricato censito al foglio 18 mappale 129 sub 3 (abitazione)

All'immobile si accede tramite rampa carrabile dallo scoperto comune alle altre unità immobiliari. L'autorimessa è stata realizzata tra il 2003 e il 2005 con struttura in cemento armato, è completamente interrata e vi si accede tramite rampa di accesso carrabile dallo scoperto comune ad altre unità immobiliari.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>251,04 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>66,90 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 236.455,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 189.164,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>25/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile di cui trattasi è occupato dal debitore il quale vi risiede stabilmente

## 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 25/09/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112940/21173 di repertorio, registrata il 30/11/2009 a Urbino ai nn. 399, iscritta il 01/12/2009 a Urbino ai nn. 2158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 165.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 18 mappale 129 sub 3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 116198/23607 di repertorio, registrata il 17/11/2011 a Urbino ai nn. 3862, iscritta il 18/11/2011 a Urbino ai nn. 1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile al foglio 18 mappale 129 sub 4 classe C/1 e terreno al foglio 18 mappale 264

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/08/2016 a Urbino ai nn. 667, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: 120.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al foglio 18 mappale 129 sub 3, 11, 5, 8 - terreno al foglio 18 mappale 199

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 16/02/2023 a Urbino ai nn. 724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo cautelare del 10/02/2023 n. rep. 89 emesso da Uff. Giud. Trib. Urbino

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

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il presente lotto (lotto "1") può essere alienato indipendentemente dai lotti n. 2 e 3 con l'avvertenza che in caso di vendita indipendente occorre predisporre una variazione catastale dell'autorimessa (foglio 18 mappale 129 sub 8) che al momento risulta Bene comune censibile al sub 3 (abitazione) e sub 5 (deposito commerciale di cui al lotto "2"). Essendo l'autorimessa vincolata all'abitazione da vincolo pertinenziale va esclusa la comunione del bene con il sub 5. Inoltre, per assicurare l'accesso a tale immobile, interrato, si dovrà procedere ad un frazionamento del sub 10 ( Bene comune censibile ai sub 5, 8 e 11) oppure lasciare un diritto di passaggio su di esso per accedere all'autorimessa interrata.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Magi Augusto è proprietario in regime di comunione dei beni con la coniuge Marchetti Rita

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/11/1999 a firma di Notaio P. Venturini ai nn. 40796 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 4231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 04/09/1998 a firma di Notaio Venturini ai nn. 14/373 di repertorio, trascritto il 11/12/2000 a Urbino ai nn. 5776

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **24/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione autorimessa interrata, presentata il 11/02/2003 con il n. 2003/1927 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 2003/24 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa

Permesso di costruire N. **52/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione rimessa interrata variante alla C. E. 2003/24, presentata il 01/07/2004 con il n. 2004/9018 di protocollo, rilasciata il 13/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa

Permesso di costruire N. **2005/19** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione rimessa interrata - variante alla C.E. 2003/24, presentata il 04/03/2005 con il n. 2005/3001 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. 2005/19 di protocollo

Permesso di costruire N. **2005/63** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione rimessa interrata – variante al P. di C. n. 2003/24, presentata il 08/09/2005 con il n. 2005/11908 di protocollo, rilasciata il 17/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **4534**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 09/11/1963 con il n. 4534 di protocollo, rilasciata il 13/01/1964 con il n. 4534 di protocollo, agibilità del 22/12/1964

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **13/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato di civile abitazione, presentata il 30/04/1986 con il n. 3307 di protocollo, rilasciata il 05/05/1997

Denuncia inizio attività N. **3210**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione - opere interne, presentata il 11/03/1999 con il n. 3210 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano interrato dell'abitazione

Concessione edilizia N. **990029** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato residenziale, presentata il 01/02/1999 con il n. 1369 di

protocollo, rilasciata il 30/04/1999 con il n. 990029 di protocollo

Concessione edilizia N. 6, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato residenziale, presentata il 21/01/2000 con il n. 838 di protocollo, rilasciata il 02/02/2000 con il n. 6 di protocollo.

Trattasi di variante alla concessione edilizia n. 990029

Comunicazione attività edilizia libera N. 10584, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di pannelli solari, presentata il 03/08/2010 con il n. 10584 di protocollo

Denuncia inizio attività N. 13852, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione pannelli solari termici su tetto di attività commerciale e installazione stufa a pellet nell'abitazione, presentata il 20/10/2008 con il n. 13852 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n. 34 del 26/05/2016, l'immobile ricade in zona R - sistema della residenza - sub sistema R3 - La città residenziale in aggiunta - Ca' L'Agostina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Altezza massima m. 8,00 - indice fabbricabilità If=1,5 mc/mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione al piano terra, lato nord, presenta un porticato costituito da quattro colonne ed un solaio piano che al piano primo si traduce in un'ampia terrazza. Dagli elaborati tecnici depositati in comune di Fermignano tale ambiente era previsto aperto. Allo stato attuale, al solo piano terra, è stata realizzata una chiusura opaca con pannellature lignee. Non risultano titoli abilitativi inerenti la chiusura di questa porzione del fabbricato. È stato rilevato che il vano deposito al piano terra, pertinenza dell'abitazione, è stato unito e fuso con i locali di cui all'immobile al foglio 18, mappale 129 sub 5 in assenza delle autorizzazioni necessarie. Si può ottenere la regolarizzazione rimuovendo le pareti lignee previa pratica di accertamento di conformità urbanistica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento conformità urbanistica con rimozione delle pareti in legno.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento conformità urbanistica: €1.000,00
- rimozione e smaltimento delle pareti in legno: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dai 60 ai 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione



stato di fatto

## 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 STRADA PROVINCILAE N. 4 METAURENSE 18, FRAZIONE  
CA' LAGOSTINA

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FERMIGNANO Strada Provincilae n. 4 Metaurense 18, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **251,04** mq per la quota di:

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

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 1963/1964 ed è stato oggetto di ristrutturazione generale nei primi anni 2000. La costruzione è costituita da un edificio a carattere residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna che va dal piano interrato al sottotetto. Il piano terra è costituito da un ampio locale fornito di cucina, soggiorno e sala da pranzo oltre un servizio igienico. Al piano primo sono distribuite tre camere da letto e un bagno, il piano sottotetto è adibito a soffitta non avendo le altezze necessarie per essere considerato ambiente abitativo. Il piano interrato è adibito a magazzino e cantina. Sul fronte posto a nord è presente un'ampia terrazza alla quale si accede dal bagno del piano primo. Una delle camere da letto è dotata di balcone. L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche nella zona giorno e nei servizi igienici, in legno nelle camere da letto. Tutti i rivestimenti sono in piastrelle in ceramica o gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Gli impianti, elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, sono sottotraccia e a norma. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano e corpi riscaldanti a radiatore. Tutte le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco liscio e tinteggiati. L'esterno del fabbricato è rifinito ad intonaco e tinteggiato con colorazione chiara. L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica posto sul tetto dell'edificio.

La costruzione è dotata di scoperto esclusivo ed inserito all'interno di un complesso edilizio, appartenente alla stessa proprietà, costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a negozio e relativi accessori posti nelle immediate vicinanze. Pertinenziale all'abitazione vi è un immobile interrato destinato ad autorimessa e legato da vincolo pertinenziale all'abitazione stessa in quanto detto immobile è stato realizzato ai sensi della legge 122/1989 (legge Tognoli) il tutto come da atto di costituzione vincolo a favore del comune di Fermignano del notaio Pasquale Venturini in data 09.04.2003 rep. 52385.

In occasione della visita di primo accesso in data 04.10.2023 è stata riscontrata la presenza di alcune difformità urbanistico/edilizie poi confermate con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Fermignano, servizio tecnico dei quali sarà data più ampia descrizione nella apposita sezione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale Metaurense, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015  
Coerenze: Confinante con Strada Provinciale Metaurense, U. I. Foglio 18 mappale 129 sub 3 e sub 10 (scoperto B.C.N. C. ai sub 5-8-11)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2000.



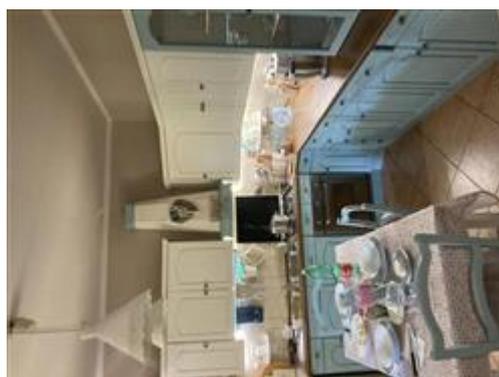
*Vista dalla provinciale Metaurense*



*Soggiorno*



*Zona pranzo*



*Zona cucina*



Camera



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino - Pesaro). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino e di Urbania.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km  
 superstrada distante 10 Km  
 autostrada distante 50 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica, è comunque presente il libretto dell'impianto redatto a norma di legge ma in esso è registrata solo la caldaia a gas. Non sono stati inseriti nè il camino a legna nè la stufa a pellets presente in cucina per cui prima di procedere alla redazione dell'APE è necessario inserire gli apparati riscaldanti non presenti in libretto. In virtù del fatto che sono state riscontrate delle irregolarità urbanistiche da sottoporre ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. risulta più coerente predisporre l'APE dopo aver regolarizzato le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

CONSISTENZA:

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

| descrizione                       | consistenza   |   | indice | = | commerciale   |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione                        | 153,00        | x | 100 %  | = | 153,00        |
| Accessori e pertinenze abitazione | 180,40        | x | 50 %   | = | 90,20         |
| terrazza                          | 26,14         | x | 30 %   | = | 7,84          |
| <b>Totale:</b>                    | <b>359,54</b> |   |        |   | <b>251,04</b> |



### ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da unico ambiente, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale n. 22, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pratica PS0138118 in atti dal 22/12/2005 fabbricato interrato (n. 32207.1/2005)

Trattasi di autorimessa realizzata ai sensi della legge n.22/1989 (legge Tognoli) con vincolo di pertinenzialità con fabbricato censito al foglio 18 mappale 129 sub 3 (abitazione)

All'immobile si accede tramite rampa carrabile dallo scoperto comune alle altre unità immobiliari. L'autorimessa è stata realizzata tra il 2003 e il 2005 con struttura in cemento armato, è completamente interrata e vi si accede tramite rampa di accesso carrabile dallo scoperto comune ad altre unità immobiliari.

| descrizione    | consistenza   |   | indice | = | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Autorimessa    | 223,00        | x | 30 %   | = | 66,90        |
| <b>Totale:</b> | <b>223,00</b> |   |        |   | <b>66,90</b> |



OMI (19/01/2024)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 880,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita tenendo conto dei prezzi medi di mercato della zona, considerando la posizione dell'immobile a ridosso di una strada provinciale molto trafficata. L'autorimessa è stata valutata considerando che è legata all'abitazione da un vincolo pertinenziale di indicibilità dal bene principale per cui non può essere alienata separatamente da esso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 251,04 | x | 750,00 | = | <b>188.280,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 66,90  | x | 750,00 | = | <b>50.175,00</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>238.455,00</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 238.455,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 238.455,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: ARFA mediazioni Fermignano - Immobiliare PEGASUS Fermignano - Immobiliare BRAMANTE Fermignano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione      | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | villa<br>singola | 251,04      | 66,90           | 238.455,00          | 238.455,00          |
|    |                  |             |                 | <b>238.455,00 €</b> | <b>238.455,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non risulta divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.455,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Riduzione del valore del <b>20%</b> 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: | <b>€. 47.291,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>       |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 189.164,00</b> |

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

## LOTTO 2

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

**A** **negozio** a FERMIGNANO Strada Provinciale metaurense 20, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **215,92** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da locali adibiti a negozio per la commercializzazione di prodotti agricoli, si sviluppa su un unico piano ed è costituito da diversi ambienti di cui alcuni più datati e altri realizzati in un periodo relativamente recente. I locali sono arredati con scaffalature per l'esposizione dei prodotti. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Parte della struttura, quella più recente, è in legno. Un'ala del negozio è costituita da un prefabbricato con struttura tubolare metallica e telo in PVC, appoggiata a terra, questa porzione dell'immobile risulta essere realizzata in assenza di titolo abilitativo. Oltre al negozio sono presenti altri vani accessori adibiti a ripostiglio e ufficio nonché i locali che fanno parte del corpo "B" del presente lotto, adibiti a magazzini e depositi. Antistante all'ingresso vi è un piazzale adibito a parcheggio per i clienti. Il negozio è poi collegato ai locali facenti parte del corpo "B" da una tettoia.

A lato del negozio vi sono delle strutture prefabbricate in legno con ombreggianti utilizzate a mo' di vivaio ove sono tenute a dimora piantine da orto o altre varietà. Sul retro è presente un ampio piazzale, con ingresso separato da quello del negozio, utilizzato per il carico e scarico merci. Su questo piazzale è presente una seconda struttura in tubolari metallici e telo in PVC utilizzata come magazzino merci. Dagli atti visionati al Comune di Fermignano anche questa struttura non risulta essera stata autorizzata. Le finiture del negozio sono decorose, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è presente un impianto di riscaldamento costituito da due stufe a pellets. Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia. Su tetto della costruzione è installato un impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.644,00 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale Metaurense n. 20, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/11/2014 pratica n. PS0135639

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1993.

**B** **deposito commerciale** a FERMIGNANO Strada Provinciale metaurense 20, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da n. 2 locali utilizzati come deposito a servizio dell'unità immobiliare di cui al "**corpo A**" (**negozio**) e da n. 3 Silos per lo stoccaggio dei cereali non più utilizzati. Originariamente i silos erano 5 (cinque) ma a tutt'oggi ne sono rimasti solo 3. Tali costruzioni erano state realizzate in forza di Concessione edilizia n. 11/88 del 07/03/1988 e successive opere di

completamento di cui alla DIA n. 252/2002 prot. 13738 del 30.10.2002. Due silos sono stati smontati e demoliti a cura della proprietà ma senza le necessarie autorizzazioni e titoli abilitativi pertanto è necessario regolarizzare la situazione edilizia con opportuna procedura di accertamento della conformità urbanistica prevista dal DPR 380/2001 e ss. mm. ii. All'interno di uno dei silos rimasti sono stoccati cereali non più utilizzabili in quanto in cattivo stato di conservazione e quindi da smaltire come rifiuto speciale con relativi costi di smaltimento. Si riscontra anche la fusione di una stanza di detto immobile con un ripostiglio che attualmente fa parte dell'abitazione adiacente di cui al "**Lotto 1**" (abitazione) della presente vendita giudiziaria. La fusione dei locali è avvenuta di fatto tramite la demolizione di una tramezzatura che separava i due ambienti il tutto in assenza di titolo abilitativo. Anche questa una situazione da regolarizzare. I dati catastali classificano l'immobile in categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di fatto le condizioni e le caratteristiche di ruralità non sussistono più pertanto occorre regolarizzare catastalmente l'immobile modificando la categoria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Metaurense, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/11/2014 pratica n. PS0135639

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>232,92 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 198.128,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 158.502,40</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>25/01/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 23/05/2016, con scadenza il 22/05/2028, registrato il 21/06/2016 a URBINO ai nn. 001134 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200,00 €/ANNO.

Il contratto di affitto è stato stipulato tra Magi Augusto e Marchetti Rita (esecutati) e la ditta MILLSTORE s.r.l. di Magi Alessandro, con sede in Fermignano (PU), Strada Provinciale Metaurense n. 20. Il canone annuo pattuito ammonta da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 600,00.

## 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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112940/21173 di repertorio, registrata il 30/11/2009 a Urbino ai nn. 399, iscritta il 01/12/2009 a Urbino ai nn. 2158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 165.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 18 mappale 129 sub 3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 116198/23607 di repertorio, registrata il 17/11/2011 a Urbino ai nn. 3862, iscritta il 18/11/2011 a Urbino ai nn. 1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile al foglio 18 mappale 129 sub 4 classe C/1 e terreno al foglio 18 mappale 264

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/08/2016 a Urbino ai nn. 667, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: 120.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al foglio 18 mappale 129 sub 3, 11, 5, 8 - terreno al foglio 18 mappale 199

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 16/02/2023 a Urbino ai nn. 724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo cautelare del 10/02/2023 n. rep. 89 emesso da Uff. Giud. Trib. Urbino

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Il presente lotto può essere venduto anche separatamente dagli altri due lotti. In caso di vendita indipendente e separata dagli altri due lotti sarebbe opportuno predisporre una variazione catastale dell'immobile censito al foglio 18 mappale 129 sub 10 ora Bene comune non censibile ai sub 5, 8 e 11 in quanto il sub 8 (autorimessa) è legato a sua volta da un vincolo di pertinenzialità con il sub 3 (abitazione di cui al lotto "1"). Occorre togliere la comunione del sub 10 con il sub 8. Meglio ancora e sempre per lo stesso motivo sopraddetto sarebbe opportuno procedere ad un frazionamento del sub 10 ( Bene comune non censibile ai sub 5, 8 e 11) per assegnare una parte del sub 10 agli immobili del presente lotto (lotto "2") e l'altra parte agli immobili facenti parte del lotto n. "1".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Magi Augusto è proprietario in regime di comunione dei beni con la coniuge Marchetti Rita

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/11/1999 a firma di Notaio P. Venturini ai nn. 40796 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 4231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 04/09/1998 a firma di Notaio Venturini ai nn. 14/373 di repertorio, trascritto il 11/12/2000 a Urbino ai nn. 5776

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **89/93** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un negozio per la vendita di prodotti per l'agricoltura nell'immobile adibito a molino, presentata il 11/06/1993 con il n. 4916 di protocollo, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 930058 di protocollo

Concessione edilizia N. **960053**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un negozio per la vendita di prodotti per l'agricoltura - variante alla pratica 930058 del 27/12/1993, presentata il 13/04/1993 con il n. 4420 di protocollo, rilasciata il 12/06/1996 con il n. 960053 di protocollo

Titolo Unico N. **43** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento fabbricato artigianale/commerciale - L. R. 22/2009 - Piano Casa, presentata il 10/03/2010 con il n. 298/p10/2010/9.6 di protocollo, rilasciata il 16/07/2010 con il n. 43 di protocollo, agibilità del 17/10/2014.

La presente pratica edilizia è stata oggetto delle seguenti varianti in corso d'opera: SCIA prot. 13094 del 01.10.2010, SCIA prot. 2928 del 03.03.2012, SCIA prot. 373 del 17/01/2013.

Concessione in sanatoria N. **13/97** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, presentata il 30/04/1986 con il n. 3307 di protocollo, rilasciata il 05/06/1997 con il n. 13/97 di protocollo

Permesso in sanatoria N. **2007/56**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di parcheggio coperto (tettoia) e installazione di cinque silos a servizio dell'attività commerciale esistente, presentata il 24/01/2007 con il n. 2007/56 di protocollo, rilasciata il 27/11/2007 con il n. 2007/56 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **13852**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione pannelli solari termici su tetto di attività commerciale e installazione stufa a pellet nell'abitazione, presentata il 20/10/2008 con il n. 13852 di protocollo

Concessione edilizia N. **11/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di n. 5 silos per uso deposito cereali e n. 2 pensiline di collegamento ad integrazione dell'attività molitoria, rilasciata il 07/03/1988 con il n. 11/88 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **252/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere relative alla installazione di n. 5 silos per uso deposito cereali e di due pensiline di collegamento ad integrazione della esistente attività artigianale molitoria già autorizzati con concessione edilizia n. 11/88 del 07.03.1988, presentata il 30/10/2002 con il n. 13738 di protocollo, rilasciata il 11/11/2002

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n. 34 del 26/05/2016, l'immobile ricade in zona R - sistema della residenza - sub sistema R3 - La città residenziale in aggiunta - Ca' L'Agostina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Altezza massima m. 8,00 - indice fabbricabilità If=1,5 mc/mq.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica possono essere ricompresi con quelli di regolarizzazione edilizia.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano presenti diverse difformità rispetto alle autorizzazioni depositate nel tempo al Comune di Fermignano. Solanzialmente dei locali adibiti a negozio fa parte anche una struttura, utilizzata anch'essa per la vendita di prodotti per l'agricoltura per la costruzione della quale non si è avuto riscontro con le pratiche edilizie presenti in Comune. Tale ambiente è costituito da un unico vano che è un tutt'uno con gli altri locali di vendita avente struttura metallica prefabbricata in tubi e coperta con telo in pvc di colore verde. Trattasi di struttura appoggiata a terra che costituisce di facile rimozione ma comunque la sua realizzazione è avvenuta in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività cos' come previsto dalla parte quinta del Piano regolatore generale all'art. 56 comma 2. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità urbanistica da presentarsi nel caso in cui la volumetria della struttura abusiva rientri nei parametri imposti dal PRG, altrimenti occorre eseguire lo smontaggio.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento conformità urbanistica: €1.500,00
- oneri per pagamento oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dai 60 ai 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Locali negozio



*Locale di vendita non autorizzato*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile censito a catasto al foglio 18 mappale 129 sub 5 categoria D/10 per la parte utilizzata come magazzino è stata fusa in assenza di titolo abilitativo con un deposito attualmente accatastato come pertinenza all'abitazione di cui al foglio 18 mappale 129 sub 3. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento conformità urbanistica e ripristino della tramezzatura che separava i due locali attualmente fusi assieme.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento conformità e ripristino tramezzatura: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Inizialmente i silos realizzati erano 5 ad oggi ne rimangono solo 3 in quanto due di essi sono stati rimossi in assenza di titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento conformità urbanistica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a silos

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile distinto a catasto al foglio 18 mappale 129 sub 5 categoria D/10 ha perso le caratteristiche di ruralità quindi occorre aggiornare l'acatastamento modificando la categoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Vatazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La struttura metallica realizzata senza titolo abilitativo e in funzione dell'attività commerciale rappresenta una volumetria aggiuntiva rispetto al volume massimo edificabile previsto per il lotto su cui insiste l'immobile negozio, tale volumetria va comunque assentita e verificata con i parametri previsti da PRG. (normativa di riferimento: PRG del comune di Fermignano)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60-90 gg

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

BENI IN FERMIGNANO STRADA PROVINCIALE METAURENSE 20, FRAZIONE CA'  
LAGOSTINA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FERMIGNANO Strada Provinciale metaurense 20, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **215,92** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da locali adibiti a negozio per la commercializzazione di prodotti agricoli, si sviluppa su un unico piano ed è costituito da diversi ambienti di cui alcuni più datati e altri realizzati in un periodo relativamente recente. I locali sono arredati con scaffalature per l'esposizione dei prodotti. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Parte della struttura, quella più recente, è in legno. Un'ala del negozio è costituita da un prefabbricato con struttura tubolare metallica e telo in PVC, appoggiata a terra, questa porzione dell'immobile risulta essere realizzata in assenza di titolo abilitativo. Oltre al negozio sono presenti altri vani accessori adibiti a ripostiglio e ufficio nonché i locali che fanno parte del corpo "B" del presente lotto, adibiti a magazzini e depositi. Antistante all'ingresso vi è un piazzale adibito a parcheggio per i clienti. Il negozio è poi collegato ai locali facenti parte del corpo "B" da una tettoia.

A lato del negozio vi sono delle strutture prefabbricate in legno con ombreggianti utilizzate a mo' di vivaio ove sono tenute a dimora piantine da orto o altre varietà. Sul retro è presente un ampio piazzale, con ingresso separato da quello del negozio, utilizzato per il carico e scarico merci. Su questo piazzale è presente una seconda struttura in tubolari metallici e telo in PVC utilizzata come magazzino merci. Dagli atti visionati al Comune di Fermignano anche questa struttura non risulta essera stata autorizzata. Le finiture del negozio sono decorose, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è presente un impianto di riscaldamento costituito da due stufe a pellets. Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia. Su tetto della costruzione è installato un impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di

4,20. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.644,00 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale Metaurense n. 20, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/11/2014 pratica n. PS0135639

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1993.



*Interno negozio*



*Interno negozio*



*Interno negozio*



*Ingresso negozio*



*Tettoia*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino - Urbania). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino a circa metà strada tra Fermignano e Urbania.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali del negozio sono riscaldati con numero due stufe a pellets, non risulta un libretto dell'impianto quindi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) occorrerebbe prima predisporre il libretto di impianto. Viste le irregolarità edilizie e urbanistiche presenti, per poter fare una valutazione ottimale della prestazione energetica è necessario prima regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia dell'immobile in modo da poter approntare l'APE con l'esatta consistenza del fabbricato che attualmente risulta essere falsata dalle predette irregolarità.

## 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   |
|-----------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locali adibiti a negozio    | 192,30        | x | 100 %  | = | 192,30        |
| Locali accessori al negozio | 25,89         | x | 50 %   | = | 12,95         |
| Tetoia                      | 35,57         | x | 30 %   | = | 10,67         |
| <b>Totale:</b>              | <b>253,76</b> |   |        |   | <b>215,92</b> |



Planimetria catastale negozio

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Pegasus" (19/01/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

Agenzia immobiliare "Bramante" (19/01/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia immobiliare "Arfa mediazioni" (19/01/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

OMI (19/01/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,92 x 900,00 = **194.328,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.328,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.328,00**

BENI IN FERMIGNANO STRADA PROVINCIALE METAURENSE 20, FRAZIONE CA'  
LAGOSTINA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito commerciale** a FERMIGNANO Strada Provinciale metaurense 20, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da n. 2 locali utilizzati come deposito a servizio dell'unità immobiliare di cui al "**corpo A**" (**negozio**) e da n. 3 Silos per lo stoccaggio dei cereali non più utilizzati. Originariamente i silos erano 5 (cinque) ma a tutt'oggi ne sono rimasti solo 3. Tali costruzioni erano state realizzate in forza di Concessione edilizia n. 11/88 del 07/03/1988 e successive opere di completamento di cui alla DIA n. 252/2002 prot. 13738 del 30.10.2002. Due silos sono stati smontati e demoliti a cura della proprietà ma senza le necessarie autorizzazioni e titoli abilitativi pertanto è necessario regolarizzare la situazione edilizia con opportuna procedura di accertamento della conformità urbanistica prevista dal DPR 380/2001 e ss. mm. ii. All'interno di uno dei silos rimasti sono stoccati cereali non più utilizzabili in quanto in cattivo stato di conservazione e quindi da smaltire come rifiuto speciale con relativi costi di smaltimento. Si riscontra anche la fusione di una stanza di detto immobile con un ripostiglio che attualmente fa parte dell'abitazione adiacente di cui al "**Lotto 1**" (**abitazione**) della presente vendita giudiziaria. La fusione dei locali è avvenuta di fatto tramite la demolizione di una tramezzatura che separava i due ambienti il tutto in assenza di titolo

abilitativo. Anche questa una situazione da regolarizzare. I dati catastali classificano l'immobile in categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di fatto le condizioni e le caratteristiche di ruralità non sussistono più pertanto occorre regolarizzare catastalmente l'immobile modificando la categoria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Metaurense, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/11/2014 pratica n. PS0135639

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.



*Silos\_1*



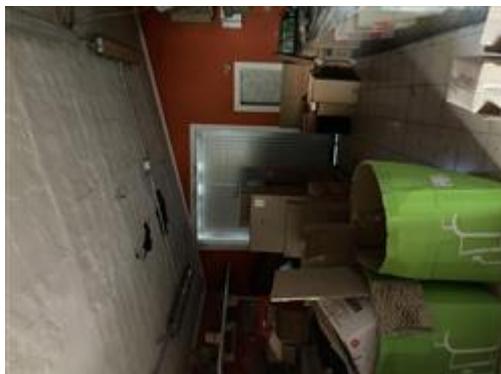
*Silos\_2*



*Vista del deposito*



*Deposito\_1*



*Deposito\_2*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino - Urbania). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino a circa metà strada tra Fermignano e Urbania.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Costruzioni non soggette ad attestato di prestazione energetica

## 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  |
|----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Depositi del negozio | 34,00        | x | 50 %   | = | 17,00        |
| <b>Totale:</b>       | <b>34,00</b> |   |        |   | <b>17,00</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Pegasus" (19/01/2024)

Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.100,00  
 Agenzia immobiliare "Bramante" (19/01/2024)  
 Valore minimo: 900,00  
 Valore massimo: 1.000,00  
 Agenzia immobiliare "Arfa mediazioni" (19/01/2024)  
 Valore minimo: 700,00  
 Valore massimo: 800,00  
 OMI (19/01/2024)  
 Valore minimo: 700,00  
 Valore massimo: 1.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 900,00 = **15.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.300,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di ivendita in condizioni ordinarie di mercato.

Nella valutazione del lotto n. 2 si è tenuto conto della presenza dei silos per lo stoccaggio di cereali e del loro contenuto. I tre silos rimasti dei cinque inizialmente realizzati, sono in cattivo stato di manutenzione e non più idonei all'uso, per cui nella valutazione non è stato loro attribuito un valore di vendita ma bensì un valore in dcurtazione necessario al loro smontaggio e smaltimento. All'interno di uno dei silos, a seguito di informazione avuta dall'esecutato, vi sono ancora dei cereali non più utilizzabili e da smaltire come rifiuto, a fronte di ciò di è provveduto ad eseguire una stima dei costi di smaltimento e trasporto a discarica del materiale cerealicolo considerando che le spese di smaltimento si aggirano intorno ai 25,00 €/mc. e ipotizzando che il silos sia completante pieno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: ARFA mediazioni Fermignano - Immobiliare PEGASUS Fermignano - Immobiliare BRAMANTE Fermignano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione          | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | negozio              | 215,92      | 0,00            | 194.328,00          | 194.328,00          |
| B  | deposito commerciale | 17,00       | 0,00            | 15.300,00           | 15.300,00           |
|    |                      |             |                 | <b>209.628,00 €</b> | <b>209.628,00 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo           |
|--|-------------------|
| Decurtazione per smontaggio e smaltimento silos            | -3.000,00         |
| Decurtazione per smaltimento cereali all'interno dei silos | -3.000,00         |
|  | <b>6.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto n. 2 non è divisibile in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.128,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 39.625,60**

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: **€. 158.502,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a FERMIGNANO, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da terreno agricolo edificabile ma non ancora urbanizzato avente superficie di mq. 1000,00

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato, superficie 1000, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'ufficio del 31/10/1979 in atti dal 30/11/1979 n. 23579  
Coerenze: Confina con altri terreni

Presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>1.000,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 45.000,00</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 36.000,00</b>           |
| Data della valutazione:  | <b>25/01/2024</b>             |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno della superficie di mq. 1000,00 in zona residenziale di expansion, l'area non risulta ancora lottizzata.

### 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 25/09/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112940/21173 di repertorio, registrata il 30/11/2009 a Urbino ai nn. 399, iscritta il 01/12/2009 a Urbino ai nn. 2158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 165.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 18 mappale 129 sub 3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 116198/23607 di repertorio, registrata il 17/11/2011 a Urbino ai nn. 3862, iscritta il 18/11/2011 a Urbino ai nn. 1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile al foglio 18 mappale 129 sub 4 classe C/1 e terreno al foglio 18 mappale 264

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/08/2016 a Urbino ai nn. 667, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: 120.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al foglio 18 mappale 129 sub 3, 11, 5, 8 - terreno al foglio 18 mappale 199

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

pignoramento, trascritto il 16/02/2023 a Urbino ai nn. 724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo cautelare del 10/02/2023 n. rep. 89 emesso da Uff. Giud. Trib. Urbino

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 0,00**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 12/11/1999 a firma di Notaio P. Venturini ai nn. 40796 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 4230

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 04/09/1998 a firma di Notaio Venturini ai nn. 14/373 di repertorio, trascritto il 11/12/2000 a Urbino ai nn. 5776

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 12/11/1999 a firma di Notaio Venturini Pasqualae ai nn. 40796 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 4235

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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 di consiglio comunale n. 34 del 26/05/2016, l'immobile ricade in zona R - sistema della residenza - sub sistema R3 - La città residenziale in aggiunta - Ca' L'Agostina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Altezza massima m. 8,00 - indice fabbricabilità If=1,5 mc/mq.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FERMIGNANO, FRAZIONE CA' LAGOSTINA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a FERMIGNANO, frazione Ca' Lagostina, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile è costituito da terreno agricolo edificabile ma non ancora urbanizzato avente superficie di mq. 1000,00

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato, superficie 1000, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione d'ufficio del 31/10/1979 in atti dal 30/11/1979 n. 23579  
Coerenze: Confina con altri terreni

Presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



*foto aerea*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

| descrizione                  | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo edificabile | 1.000,00        | x | 100 %  | = | 1.000,00        |
| <b>Totale:</b>               | <b>1.000,00</b> |   |        |   | <b>1.000,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Pegasus" (19/01/2024)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 50,00

Agenzia immobiliare "Bramante" (19/01/2024)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 45,00

Agenzia immobiliare "Arfa mediazioni" (19/01/2024)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 50,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.000,00 x 45,00 = **45.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di rivendita in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita indivisduato tiene conto del fatto che l'appezzamento di terreno è fabbricabile ma privo di urbanizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: ARFA mediazioni Fermignano - Immobiliare PEGASUS Fermignano - Immobiliare BRAMANTE Fermignano

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 1.000,00    | 0,00            | 45.000,00          | 45.000,00          |
|    |                     |             |                 | <b>45.000,00 €</b> | <b>45.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente lotto non è divisibile in quote ma può essere alienato indipendentemente dai lotti "1" e "2".

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: **€. 45.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 9.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

data 25/01/2024

il tecnico incaricato  
Sandro Sabbatini