

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 [REDACTED]
 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, nonostate 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 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 10/40 ; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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. NTNLCA35C30C1001) 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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 10/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40 ; [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per

10/40., 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 [REDACTED] (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 sud e a est con i mappali 211-30 del foglio 37 compresi in questo pignoramento.

Variatione 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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED] (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. LNZZGZL51E71D541A), 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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED] (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. LNZZGZL51E71D541A); ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGZL51E71D541A).

- foglio 37 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 816, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED] (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a nord con il mappale 33 foglio 37, terreno agricolo di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGZL51E71D541A); 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 [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED]



(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), qualità/classe Pascolo 2, superficie 5276, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED]
(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), qualità/classe Seminativo 3, superficie 10600, reddito agrario 38,32 €, reddito dominicale 35,58 €, intestato a [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED]
(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), qualità/classe Bosco Misto 1, superficie 456, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 - proprietà per 5/40; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED]
(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), qualità/classe Seminativo 3, superficie 3898, reddito agrario 14,09 €, reddito dominicale 13,09 €, intestato a [REDACTED]



[redacted] - proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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), qualità/classe Seminativo 5, superficie 8560, reddito agrario 15,47 €, reddito dominicale 13,26 €, intestato a [redacted]

[redacted] - proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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: inesistenti il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77.254,00 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:	€. 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 Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C. con sede in Orciano di Pesaro (c.f. 81004820411), contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare. Per la quota di 1/4 immobile censito in Catasto Fabbricati di Fermignano foglio 37 mappale 197.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

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

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

[REDACTED] 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.



[REDACTED]
[REDACTED] 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:

[REDACTED] 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 PAIRIP3

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 [REDACTED]
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, nonostate 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 [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40.; derivante da 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 [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED] - proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]



[redacted] proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] proprietà per 10/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted] (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 [redacted]
 [redacted] proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted] (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 [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted] 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 [redacted]
 [redacted] proprietà per 5/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]
 [redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted] (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 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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. LNZZGZL51E71D541A); ad ovest con il terreno agricolo censito al catasto al foglio 37 mappale 137 di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGZL51E71D541A).

- foglio 37 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 816, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (n.7102.1/2012)

Coerenze: Confini: a nord con il mappale 33 foglio 37, terreno agricolo di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGZL51E71D541A); 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 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 10/40., 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 [REDACTED] (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 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED]



[redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]
 [redacted] proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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 [redacted]

[redacted] proprietà per 5/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]

[redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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. GVNMR84S07L500Z) 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 [redacted]

[redacted] proprietà per 5/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]

[redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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 [redacted]

[redacted] proprietà per 5/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40; [redacted]

[redacted] - proprietà per 10/40 ; [redacted]

[redacted] - proprietà per 5/40 ; [redacted]

[redacted] proprietà per 10/40., 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 [redacted]
 (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), qualità/classe Seminativo 5, superficie 8560, reddito agrario 15,47 €, reddito dominicale 13,26 €, intestato a [REDACTED] proprietà per 5/40; [REDACTED] proprietà per 10/40; [REDACTED] - proprietà per 10/40 ; [REDACTED] - proprietà per 5/40 ; [REDACTED] - proprietà per 10/40., derivante da 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 [REDACTED] (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: inesistenti il 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:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero 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

