



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**48/2016**

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Egidio De Leone

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/01/2017

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF: CLNGNT61H23B354P  
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18  
telefono: 0722331256  
fax: 0722331256  
email: clini.g@alice.it  
PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2016

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

**A** appartamento a FERMIGNANO Via Pagino 31, frazione Pagino, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ).  
L'immobile in oggetto costituisce in lotto di vendita n.1, è sito in loc. Pagino n.31 in Comune di Fermignano ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 48 particella 129 sub. 2. Si tratta di un appartamento posto al piano S1-T-1 di un fabbricato a n. 4 alloggi complessivi. Il bene in questione è composto da locale ripostiglio al piano primo sottostrada, cucina e camera da letto al piano terra e due camere da letto al piano primo oltre ad un forno e dei depositi posti sullo scoperto comune. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dallo scoperto comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Località Pagino snc, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: unità immobiliare di proprietà della stessa ditta, unità immobiliare di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>138,25 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>€. 54.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/12/2011, con scadenza il 20/11/2015, registrato il 15/12/2011 a Urbino ai nn. 3407 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 3.000 annui

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2011 a firma di Notaio M. [REDACTED] ai nn. 20078/9535 di repertorio, registrata il 18/02/2011 a Urbino ai nn. 1100/233, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 210.800,02.

Importo capitale: €. 105.400,01.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Fermignano al foglio 48 particella 129 sub. 2-4.

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

pignoramento, stipulata il 22/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 424/2016 di repertorio, trascritta il 16/05/2016 a Urbino ai nn. 2638/2013, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Fermignano al foglio 48 particella 129 sub. 2-4.

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

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

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1996), con atto stipulato il 08/01/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 30897/6430 di repertorio, trascritto il 16/01/1996 a Urbino ai nn. 397/328, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 122, 128 e 129 sub. 4, proprietà per la quota di 180/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..



Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 le particelle 122 e 128, in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 194 sub. 4, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

██████████, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1999), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 40778 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 6414/4226, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (fino al 08/01/1996).

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 122, 128 e 129 sub. 4, proprietà per la quota di 180/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 le particelle 122 e 128, in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 194 sub. 4, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

██████████, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

██████████, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

██████████, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5..

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella



129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta essere stato edificato ante 1967, e non è stato oggetto di modifiche dopo tale data.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola E

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano primo

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN FERMIGNANO VIA PAGINO 31, FRAZIONE PAGINO**



# APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMIGNANO Via Pagino 31, frazione Pagino, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'immobile in oggetto costituisce in lotto di vendita n.1, è sito in loc. Pagino n.31 in Comune di Fermignano ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 48 particella 129 sub. 2. Si tratta di un appartamento posto al piano S1-T-1 di un fabbricato a n. 4 alloggi complessivi. Il bene in questione è composto da locale ripostiglio al piano primo sottostrada, cucina e camera da letto al piano terra e due camere da letto al piano primo oltre ad un forno e dei depositi posti sullo scoperto comune. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dallo scoperto comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Località Pagino snc, piano: S1-T-1, intestato a ██████████ per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliare di proprietà della stessa ditta, unità immobiliare di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato.



### 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 scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passo del Furlo.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	avanzato	☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆



stato di manutenzione generale:

SCAF50 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

SCAF50 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[497,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-237 registrata in data 05/01/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano Primo Sottostrada	44,00	x	50 %	=	22,00
Piano Terra	46,50	x	100 %	=	46,50
Piano Primo	46,50	x	100 %	=	46,50
Forno P.T.	11,50	x	50 %	=	5,75
Ripostigli P.T.	35,00	x	50 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>183,50</b>				<b>138,25</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari locali, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,25 x 400,00 = **55.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.300,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

**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 inféro	valore diritto
A	appartamento	138,25	0,00	55.300,00	55.300,00
				<b>55.300,00 €</b>	<b>55.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 54.300,00**

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

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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: € 54.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a FERMIGNANO Via Pagino snc, frazione Pagino, della superficie commerciale di **86,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile in oggetto costituisce in lotto di vendita n.2, è sito in loc. Pagino in Comune di Fermignano ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 48 particella 129 sub. 4. Si tratta di un appartamento posto al piano S1-T-1 di un fabbricato a n. 4 alloggi complessivi. Il bene in questione è composto da due locali ripostiglio al piano primo sottostrada, cucina-soggiorno, camera da letto e w.c. al piano terra e un ripostiglio al piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dallo scoperto comune. L'immobile in oggetto allo stato attuale risulta inagibile in quanto sono presenti evidenti cedimenti strutturali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 129 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: Loc. Pagino snc, piano: S1-T-1, intestato a ██████████ per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: unità immobiliare di proprietà della stessa ditta, unità immobiliare di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,70 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>€. 25.010,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2017</b>

**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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 20078/9535 di repertorio, registrata il 18/02/2011 a Urbino ai nn. 1100/233, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 09/07/1953 per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 210.800,02.

Importo capitale: €. 105.400,01.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Fermignano al foglio 48 particella 129 sub. 2-4.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 424/2016 di repertorio, trascritta il 16/05/2016 a Urbino ai nn. 2638/2013, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] nato a Fossombrone (PU) il 09/07/1953 per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Fermignano al foglio 48 particella 129 sub. 2-4.

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1996), con atto stipulato il 08/01/1996 a firma di Notaio Pasquale Venturi ai nn. 30897/6430 di repertorio, trascritto il 16/01/1996 a Urbino ai nn. 397/328, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 122, 128 e 129 sub. 4, proprietà per la quota di 180/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5.

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 le particelle



122 e 128, in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 194 sub. 4, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

**[REDACTED]**, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1999), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di Notaio **[REDACTED]** ai nn. 40778 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Urbino ai nn. 6414/4226, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5. Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**[REDACTED]** (fino al 08/01/1996).

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 122, 128 e 129 sub. 4, proprietà per la quota di 180/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5.

Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 le particelle 122 e 128, in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 194 sub. 4, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

**[REDACTED]**, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5. Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

**[REDACTED]**, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5. Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.

**[REDACTED]**, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/1991 fino al 10/11/1999), trascritto il 20/03/1993 a Urbino ai nn. 1277/943, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a proprietà per la quota di 1/1 degli immobili distinti al foglio 48 particelle 129 sub. 2 e 130, proprietà per la quota di 81/360 dell'immobile distinto al foglio 48 particella 129 sub. 5. Si precisa che i dati catastali delle unità immobiliari riportate nella presente nota, risultano essere stati soppressi rispettivamente in data 06/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0117801 la particella 129 sub. 2, in data 10/09/2010, con tabella di variazione prot. PS0131981 la particella 130, ed in data 04/08/2010, con tabella di variazione prot. PS0116070 la particella 129 sub. 5, ed uniti alla particella distinta al foglio 48 particella 129.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta essere stato edificato ante 1967, e non è stato oggetto di modifiche dopo tale data.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola E

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di un apertura nella cucina/soggiorno al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a cucina/soggiorno al piano terra

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMIGNANO VIA PAGINO SNC, FRAZIONE PAGINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a FERMIGNANO Via Pagino snc, frazione Pagino, della superficie commerciale di **86,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà **GIANNINO CORRADI**.  
L'immobile in oggetto costituisce in lotto di vendita n.2, è sito in loc. Pagino in Comune di Fermignano ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 48 particella 129 sub. 4. Si tratta di un appartamento posto al piano S1-T-1 di un fabbricato a n. 4 alloggi complessivi. Il bene in questione è composto da due locali ripostiglio al piano primo sottostrada, cucina-soggiorno, camera da letto e w.c. al piano terra e un ripostiglio al piano primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dallo scoperto comune. L'immobile in oggetto allo stato attuale risulta inagibile in quanto sono presenti evidenti cedimenti strutturali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 129 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: Loc. Pagino snc, piano: S1-T-1, intestato a **GIANNINO CORRADI** per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliare di proprietà della stessa ditta, unità immobiliare di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



**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 scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passo del Furlo.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento disabitato, inagibile in quanto si trova in pessime condizioni strutturali che per essere utilizzato necessita di un importante intervento di ristrutturazione.

## CLASSE ENERGETICA:

[651,39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-239 registrata in data 05/01/2017

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo Sottostrada	54,00	x	50 %	=	27,00
Piano Terra	55,50	x	100 %	=	55,50
Piano Primo	8,40	x	50 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>117,90</b>				<b>86,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari locali, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 300

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,70 x 300,00 = **26.010,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.010,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.010,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,70	0,00	26.010,00	26.010,00
				<b>26.010,00 €</b>	<b>26.010,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.010,00**

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

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

data 10/01/2017

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI

