



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

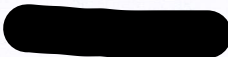
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FERRUCCIO FARINI

CF:FRNFRC62P18A632Y
con studio in FERMIGNANO (PU) V. MONTE PETRANO 3
telefono: 0722332227
fax: 0722334119
email: ferruccio@arfa.it
PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 8/2020

LOTTO I

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a SANT'ANGELO IN VADO Via Poderetto sn, quartiere Vocabolo Poderetto, della superficie commerciale di 458,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 111 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 423 mq, rendita 480,62 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Poderetto, piano: T-I, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	458,00 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:	€ 77.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.860,00
Data della valutazione:	07/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario

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, iscritta il 18/09/2009 a Urbino ai nn. 1602 Reg. Part., a favore di Banca delle Marche Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 220.000,00.
Importo capitale: 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/02/2020 a Urbino ai nn. 484 Reg. Part., a favore di [REDACTED] s.r.l., contro [REDACTED]

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:

Boccali Paolo per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 112340/20698 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a Urbino ai nn. 3243 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal 22/04/1998), trascritto il 04/05/1998 a Urbino ai nn. 1492 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Ediltzia N. 707, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un capanno per ricovero macchine agricole, rilasciata il 27/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto del manufatto è completamente difforme dallo stato autorizzato, per posizione, consistenza, altezze, volumetria e destinazione dei locali.

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

Visto la notevole entità degli abusi la regolarizzazione non è ritenuta scontata e dovrà essere condivisa con gli enti preposti (Comune, Genio Civile, Provincia)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione di alcune partizioni interne, di forature esterne e di altezze dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

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

Visto la notevole entità degli abusi la regolarizzazione non è ritenuta scontata e dovrà essere condivisa con gli enti preposti (Comune, Genio Civile, Provincia)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **SECRETARIA PUNTA 02/20**

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA PODERETTO SN, QUARTIERE VOCABOLO PODERETTO

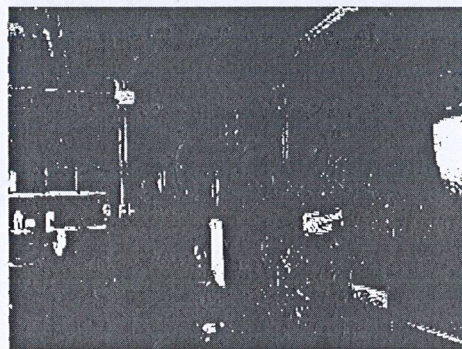
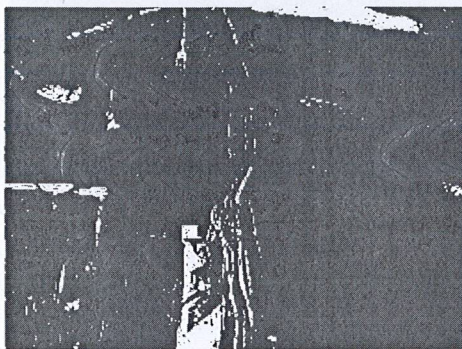
DEPOSITO ARTIGIANALE

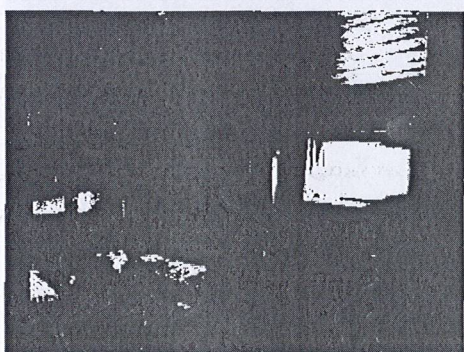
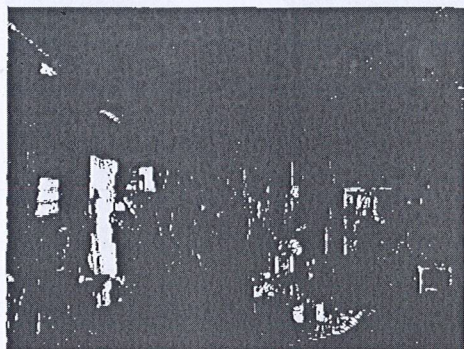
DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SANT'ANGELO IN VADO Via Poderetto sn, quartiere Vocabolo Poderetto, della superficie commerciale di 458,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**

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

- foglio 42 particella 111 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 423 mq, rendita 480,62 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Poderetto, piano: T-1, intestato a **[REDACTED]**

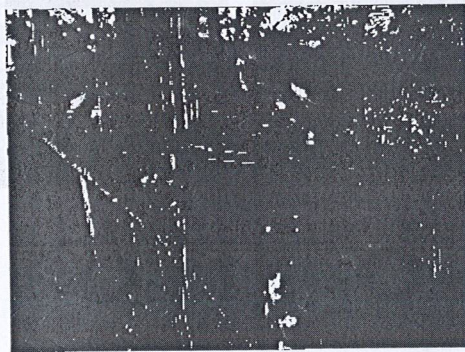
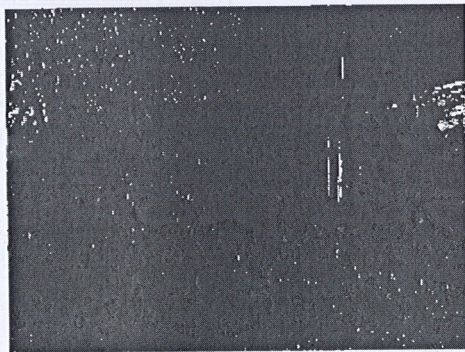
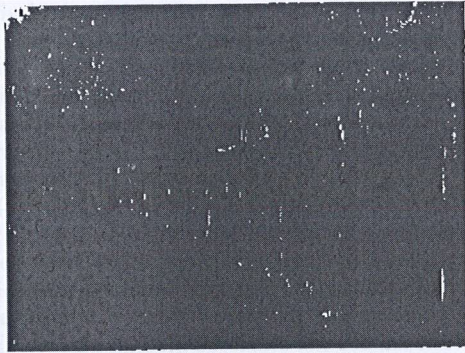
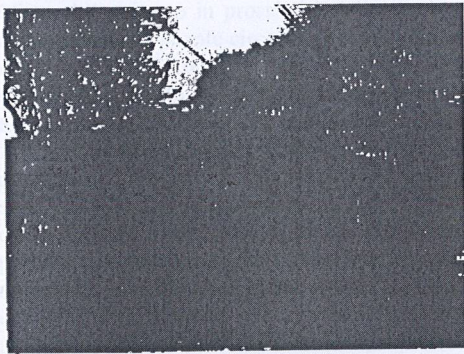




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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, Urbania,). Il traffico nella zona è locale.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

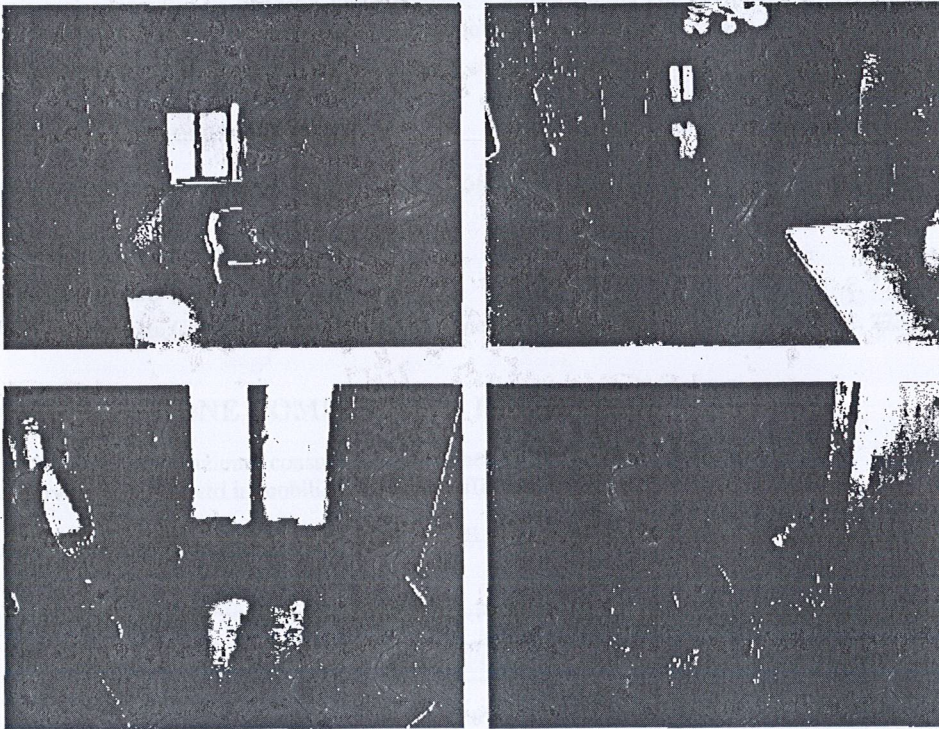
molto scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, situato in prossimità della strada vicinale località Poderetto a circa ml. 200 dalla Via Nazionale E78 distante circa km 3 dal capoluogo, è costituito da un corpo centrale della superficie di circa mq. 150.00 (oggetto della originaria licenza di costruzione) costruita con struttura mista con blocchi di cemento, pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento, con destinazione a magazzino di altezza interna di ml. 3.74, internamente risulta allo stato semi - grezzo con la presenza del solo impianto elettrico, esternamente con blocco di cemento a vista, infissi in ferro e vetro, in condizione manutentive pessime sia internamente che esternamente; nel locale sottotetto di detta superficie è stato ricavato uno spazio abitativo non regolare (privo di tutti i requisiti di agibilità ed accatastato come soffitta) al quale vi si accede mediante scala esterna in cemento, internamente rifinito con pareti e pavimenti in legno e dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario e bombola a gas per uso domestico. Sul fianco di detta costruzione, in adiacenza lato nord sono presenti due locali ad uso deposito uno dei quali con struttura in muratura, legno e pannelli in lamiera, mentre l'altro con struttura in legno e pannelli in lamiera, assimilabili a capanni agricoli. Sul fianco lato sud in adiacenza è presente un altro manufatto realizzato con struttura in muratura e legno, con destinazione catastale a magazzino ma in realtà rifinito con pavimenti in ceramica, pareti con perlinato in legno solai con travi in legno e tavolato con presenza di una cucina ed un bagno. L'immobile non è allacciato a rete idrica ma dispone di un attingimento ad un pozzo di proprietà di terzi, è presente invece l'allaccio alla rete enel con regolare contatore. L'intero complesso è abusivo in quanto costruito in parte in difformità all'unico titolo abilitativo presente ed in parte in totale assenza di titoli abilitativi, inoltre non rispondente alla normativa sismica e a quella igienico-sanitaria.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Magazzino	458,00	x	100 %	=	458,00
Totale:	458,00				458,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie. L'indagine per il reperimento di dati utili per la detreminazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di beni simili avvenuti nella zona. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Fattore determinante è rappresentato dalla rilevanza e complessità delle difformità edilizie riscontrate per le quali sarà necessario un progetto di accertamento di conformità che potrebbe comportare anche soluzioni penalizzanti nelle forme e nelle dimensioni del manufatto.

Si è pertanto fissato il valore di € 130,00 al mq. di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 458,00 x 170,00 = 77.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.860,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.860,00

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 Sant'Angelo in Vado

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	458,00	0,00	77.860,00	77.860,00
				77.860,00 €	77.860,00 €

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: € 77.860,00

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:	€. 77.860,00

data 07/05/2021

il tecnico incaricato
FERRUCCIO FARINI