



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2005

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2016

creata con Tribù Office 6



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@pegeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2005

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **19.244,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario

Trattasi di porzione di terreno in parte pianeggiante ed in parte collinare, caratterizzato da piantagione agricola tipica del territorio, fieno, cereali e piccolo vigneto; l'accessibilità ottima, costituita da strada sterrata agevole e ben mantenuta e da ampio piazzale a servizio dei terreni e del capanno prefabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 7596, reddito agrario 35,31 €, reddito dominicale 47,08 €
- foglio 33 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 15458, reddito agrario 63,87 €, reddito dominicale 75,84 €
- foglio 33 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 328
- foglio 33 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1005

Presenta una forma irregolare Il terreno

B terreno residenziale a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **4.889,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario

Trattasi di una di terreno edificabile costituito da una porzione a forma rettangolare con destinazione R3 (edificabile residenziale, i.f. 1.5, hmax 7.5) ed una porzione a forma irregolare con destinazione Vg (standard urbanistico verde e giardini). L'isericimento nel PRG è avvenuto definitivamente con approvazione di variante, Delibera del Consiglio Comunale di Fermignano in data 26-05-2016, n. 34. Il terreno è posto nella zona interamente pianeggiante, la fascia posta a ridosso della zona già edificata della frazione di S. Silvestro verso la Provinciale Metaurense

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 5/p (catasto terreni), superficie 0
- foglio 33 particella 220/p (catasto terreni), superficie 0

C capanno rurale prefabbricato ad uso officina a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario

Trattasi di manufatto a forma rettangolare, con struttura metallica e pannelli di tamponatura in lamiera, misura mq. 254,00 ed ha un'altezza di ml. 5,10; l'accesso carrabile è garantito da un grande portone in ferro e pannelli, le finestre sono di modeste dimensioni e non sufficienti ma garantire un'adeguata luminosità, i pavimenti del tipo in cemento industriale, l'unico impianto presente è



l'impianto elettrico. Attualmente la struttura è adibita ad officina meccanica anche se le caratteristiche strutturali e igienico/sanitarie non sono rispondenti a quanto previsto dalle normative; inoltre la sua destinazione urbanistica/ catastale non è conforme

Sul retro del capanno agricolo prefabbricato è stata rilevata la presenza di un piccolo edificio in muratura con copertura piana, in pessime condizioni manutentive, per il quale non è stata riscontrata alcuna autorizzazione edilizia e quindi classificabile totalmente abusivo e non regolarizzabile

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe Fabb. rurale, superficie 328

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.387,00 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:	€. 208.312,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.312,00
Data della valutazione:	13/06/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno (sia quello agricolo che quello edificabile) è occupato da [REDACTED]

Il capanno rurale prefabbricato ad uso officina è occupato dalla ditta individuale [REDACTED]

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, iscritta il 22/04/2000 a urbino ai nn. 485, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Orciano di Pesaro e Sant'Ippolito, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuada proprietà).

Importo ipoteca: 200.000,00



ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/08/2003 a Urbino ai nn. 1298, a favore di Banca Popolare Valconca, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 14.033,36

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/08/2003 a Urbino ai nn. 1299, a favore di Banca Popolare Valconca, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 5.435,28

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/11/2013 a Urbino ai nn. 1784, a favore di Marcheriscossioni spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto).

Importo ipoteca: 177.512,30.

Importo capitale: 72.248,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 12/12/2007 a Urbino ai nn. 2412, a favore di Equitalia Marche Due spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto).

Importo ipoteca: 94.440,08.

Importo capitale: 38.191,30

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/11/2010 a Urbino ai nn. 1722, a favore di Equitalia Marche spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).

Importo ipoteca: 29.902,50.

Importo capitale: 14.951,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/04/2005 a Urbino ai nn. 1702, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà)

pignoramento, trascritto il 02/11/2007 a Urbino ai nn. 4921, a favore di Banca Popolare valconca, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).

Con annotazione 376_2012 trascritto a Urbino in data 29/06/20012 sono stati liberati gli immobili distinti al NCT al foglio 33, mappali 5-27-217-220

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 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1999), con atto stipulato il 05/05/1999 a firma di Mancini Giuseppe ai nn. 71923 Rep. di repertorio, trascritto il 21/05/1999 a Urbino ai nn. 1876 Reg. Part., in forza di atto di compravendita



per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1999), con atto stipulato il 05/05/1999 a firma di Mancini Giuseppe ai nn. 71923 Rep. di repertorio, trascritto il 21/05/1999 a Urbino ai nn. 1876 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 45/87

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rispetto alla concessione edilizia, riguardanti la consistenza, l'altezza, le forature e la destinazione d'uso (attualmente è utilizzato come officina meccanica anziché come capanno agricolo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità per sanare la consistenza, l'altezza e le forature; non si ritiene sanabile la destinazione d'uso, visto l'ubicazione in zona agricola e visto le caratteristiche strutturali dell'edificio

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche progetto sanatoria, oneri e oblazioni : €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a capanno agricolo prefabbricato.

La regolarizzazione non si ritiene possibile per quanto attiene al cambio di destinazione d'uso del capanno agricolo prefabbricato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la presenza di un manufatto, posto sul retro a ridosso del capanno prefabbricato, completamente abusivo in quanto privo di un qualsiasi titolo autorizzativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a manufatto abusivo posto sul retro del capanno prefabbricato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il capanno deve essere classato all'NCEU, in quanto privo dei requisiti di ruralità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale : € .700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



terreno agricolo a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **19.244,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (██████████) a favore dell'usufruttuario (██████████)
- 1/1 di usufrutto (██████████) a favore dell'usufruttuario

Trattasi di porzione di terreno in parte pianeggiante ed in parte collinare, caratterizzato da piantagione agricola tipica del territorio, fieno, cereali e piccolo vigneto; l'accessibilità ottima, costituita da strada sterrata agevole e ben mantenuta e da ampio piazzale a servizio dei terreni e del capanno prefabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 7596, reddito agrario 35,31 €, reddito dominicale 47,08 €
- foglio 33 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 15458, reddito agrario 63,87 €, reddito dominicale 75,84 €
- foglio 33 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 328
- foglio 33 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1005

Presenta una forma irregolare Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★



esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tereno agricolo al netto delle superfici diventate edificabili e dell'area di sedime del capanno	19.244,00	x	100 %	=	19.244,00
Totale:	19.244,00				19.244,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del terreno agricolo oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordinearità, 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. Sulla base di quanto esposto si è fissato un prezzo ad ettaro di terreno agricolo pari ad € 30.000,00 (corrispondente ad € 3,00/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19.244,00 x 3,00 = 57.732,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.732,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.732,00

BENI IN FERMIGNANO VIA CASE NUOVE, FRAZIONE SAN SILVESTRO



TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **4.889,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario ()
- 1/1 di usufrutto () a favore dell'usufruttuario

Trattasi di una di terreno edificabile costituito da una porzione a forma rettangolare con destinazione R3 (edificabile residenziale, i.f. 1.5, hmax 7.5) ed una porzione a forma irregolare con destinazione Vg (standard urbanistico verde e giardini). L'iscrizione nel PRG è avvenuto definitivamente con approvazione di variante, Delibera del Consiglio Comunale di Fermignano in data 26-05-2016, n. 34. Il terreno è posto nella zona interamente pianeggiante, la fascia posta a ridosso della zona già edificata della frazione di S. Silvestro verso la Provinciale Metaurense

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 5/p (catasto terreni), superficie 0
- foglio 33 particella 220/p (catasto terreni), superficie 0

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
 panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno edificabile residenziale costituito da zona R3 (edificabile) e Vg (standard urbanistico - verde)	4.889,00	x	100 %	=	4.889,00
Totale:	4.889,00				4.889,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del terreno edificabile residenziale 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. Sulla base di quanto esposto si è fissato un prezzo medio, considerando la zona R3 (edificabile) e la zona Vg (standard urbanistico - verde) pari ad € 20,00/mq

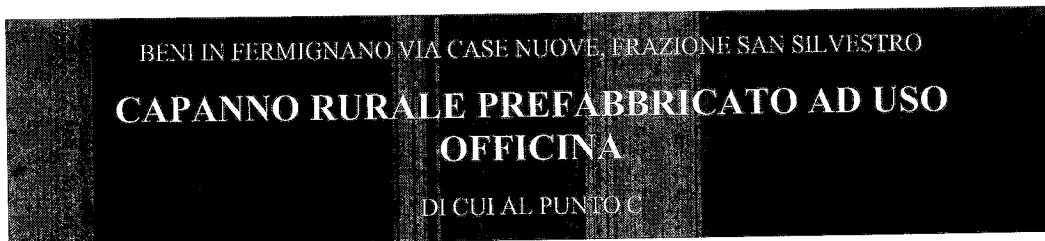
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.889,00 x 20,00 = 97.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.780,00



capanno rurale prefabbricato ad uso officina a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di 254,00 mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario

Trattasi di manufatto a forma rettangolare, con struttura metallica e pannelli di tamponatura in lamiera, misura mq. 254,00 ed ha un'altezza di ml. 5,10; l'accesso carrabile è garantito da un grande portone in ferro e pannelli, le finestre sono di modeste dimensioni e non sufficienti ma garantire un'adeguata luminosità, i pavimenti del tipo in cemento industriale, l'unico impianto presente è l'impianto elettrico. Attualmente la struttura è adibita ad officina meccanica anche se le caratteristiche strutturali e igienico/sanitarie non sono rispondenti a quanto previsto dalle normative; inoltre la sua destinazione urbanistica/ catastale non è conforme

Sul retro del capanno agricolo prefabbricato è stata rilevata la presenza di un piccolo edificio in muratura con copertura piana, in pessime condizioni manutentive, per il quale non è stata riscontrata alcuna autorizzazione edilizia e quindi classificabile totalmente abusivo e non regolarizzabile

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe Fabb. rurale, superficie 328

Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capanno agricolo prefabbricato attualmente utilizzato come officina meccanica	254,00	x	100 %	=	254,00
Totale:	254,00				254,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del capanno agricolo oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordinearietà, 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 determinazione 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. Sulla base di quanto esposto si è fissato un prezzo a mq del capanno agricolo prefabbricato pari ad € 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 254,00 x 250,00 = **63.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.500,00**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	19.244,00	0,00	57.732,00	57.732,00
B	terreno residenziale	4.889,00	0,00	97.780,00	97.780,00
C	capanno rurale prefabbricato ad uso officina	254,00	0,00	63.500,00	63.500,00
				219.012,00 €	219.012,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.312,00**

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: **€. 208.312,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2005

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1-2-S1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 214 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 211 mq, indirizzo catastale: Località Case Nuove, piano: T/1-2-S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,00 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:	€. 163.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.800,00
Data della valutazione:	13/06/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario

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, iscritta il 30/07/1998 a Urbino ai nn. 654, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).
Importo ipoteca: 200.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/04/2000 a Urbino ai nn. 485, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Orciano Pesaro e Sant'Ippolito, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà).
Importo ipoteca: 200.000,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/11/2003 a Urbino ai nn. 1784, a favore di Marcheriscossioni spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto).
Importo ipoteca: 177.512,30.
Importo capitale: 72.248,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 12/12/2007 a Urbino ai nn. 2412, a favore di Equitalia Marche Due spa, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto).
Importo ipoteca: 94.440,08.
Importo capitale: 38.191,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/04/2005 a Urbino ai nn. 1702, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto), [REDACTED] (per la quota di 1/1 di nuda proprietà)

pignoramento, trascritto il 08/06/2016 a Urbino ai nn. 4921, a favore di Banca Popolare Valconca, contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 di usufrutto)

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 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/1998), con atto stipulato il 24/07/1998 a firma di Mancini Giuseppe ai nn. 68636 Rep. di repertorio, trascritto il 30/07/1998 a Urbino ai nn. 2623 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/1998), con atto stipulato il 24/07/1998 a firma di Mancini Giuseppe ai nn. 68636 Rep. di



repertorio, trascritto il 30/07/1998 a Urbino ai nn. 2623 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. prima costruzione ante 1967

Condono Edilizio N. 616, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria opere abusive, presentata il 26/09/1986 con il n. 7495 di protocollo

Concessione edilizia N. 2/88, per lavori di ristrutturazione edilizia

Variante al precedente titolo N. 52/88

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei locali e maggiore dimensione del magazzino al piano seminterrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITA~~



appartamento a FERMIGNANO Via Case Nuove, frazione San Silvestro, della superficie commerciale di 211,00 mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1-2-S1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 214 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 211 mq, indirizzo catastale: Località Case Nuove, piano: T/1-2-S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di civile abitazione su 4 livelli, con accesso e scoperto esclusivo, facente parte di un edificio a complessivi due alloggi. Al piano terra loggiato d'ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucinotto, bagni, ripostiglio e vano scala; al piano primo disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi; al piano secondo sottotetto quattro locali soffitta; al piano seminterrato; al piano interrato due locali accessori ad uso magazzino e legnaia di altezza pari a ml. 2,00; l'appartamento è dotato di un ampio scoperto esclusivo sistemato a prato e piantumato, pavimentato nei percorsi pedonali e carrabili

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a due falde costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>balconi: costruiti in cemento armato</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura: realizzato in coppi</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne: costruite in muratura</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna: realizzata in porfido</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni: finestre/finestroni realizzati in legno</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso: due ante realizzato in legno</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni: porte realizzati in legno tamburato</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>idrico: tradizionale</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico: caldaia con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico: sottotraccia</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale alloggio e annessi	211,00	x	100 %	=	211,00
Totale:	211,00				211,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'appartamento oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordinearietà, 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 commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la detreminazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioniassunte 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 comparazioneun'opportuna



serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base di quanto esposto si è fissato un prezzo a mq. commerciale pari ad € 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,00 x 800,00 = **168.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.800,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.800,00**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	211,00	0,00	168.800,00	168.800,00
				168.800,00 €	168.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.800,00**

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: **€. 163.800,00**

data 13/06/2016

il tecnico incaricato
 FERRUCCIO FARINI

