



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

Avv.ta Nadia Mazzanti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Capannone agricolo** a FOSSOMBRONE via La Ghita, frazione Località Bellaguardia, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile staggito ha destinazione di capannone agricolo costruito nell'anno 2001 e viene utilizzato dall'esecutato come deposito di attrezzi e mezzi agricoli e di prodotti agricoli, come paglia e fieno; si sviluppa in un unico ampio ambiente di superficie calpestabile di circa mq. 257,00, ed è un unico piano, il terra. La copertura è a due falde e su parte di una è stato installato un impianto fotovoltaico, nell'anno 2012, di potenza Kw 10 circa. I pannelli fotovoltaici sono a servizio esclusivo del fabbricato adibito ad agriturismo (distinto al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 248 Comune di Fossombrone) di proprietà dell'esecutato e sito nelle immediate vicinanze del capannone agricolo, oggetto di tale procedura. Le altezze interne del deposito, in oggetto, variano da una massima di ml.5,65, al centro e minima ml.5,00 ai lati.

Il capannone ha uno scoperto esclusivo di circa 350 ml.; è un fondo intercluso ed in ogni lato confina solo con i terreni di proprietà dell'esecutato, (██████████). In loco, per accedere all'immobile, si percorre dalla strada principale di Via La Ghita ad un passaggio secondario di terra e ghiaia che insiste sul terreno di proprietà di (██████████) che termina nei pressi dell'ingresso del capannone. Lo scoperto, sul posto, non è nè recintato nè sono delimitati i confini in modo materiale e si trova in uno stato incolto con diverse vegetazioni spontanee.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri, travi e soletta del solaio di copertura in cemento armato, tutto prefabbricato; la muratura è in blocchi rifinita con intonaco e tinteggiatura solo all'esterno. La porta d'ingresso è in lamiera zincata, di grandi dimensioni per il passaggio dei mezzi agricoli. Le finestre sono in ferro zincato. Il piano di calpestio dell'immobile è di terra, non c'è nessun tipo di pavimento. L'interno del fabbricato è privo di rifiniture infatti i muri sono allo stato grezzo, senza intonaco e tinteggiatura; inoltre non ci sono gli impianti nè elettrico, nè idrico e nient'altro.

L'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione abbastanza buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di max ml.5.65; minima ml.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 244 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 258 mq, rendita 359,76 Euro, indirizzo catastale: Località Bellaguardia C. AB., piano: T, intestato a (██████████), derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: la stessa proprietà dell'esecutato
Immobile con dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ps0090940 del 27/06/2012 classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	286,00 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:	€. 176.422,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.400,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il fabbricato è utilizzato dal debitore ed al suo interno sono sistemati i mezzi agricoli e i prodotti agricoli come paglia e fieno.

Su parte della copertura è stato installato, nell' anno 2012, l'impianto fotovoltaico di potenza 10Kw, perfettamente funzionante, e da tale anno è iniziata la produzione di energia elettrica; in parte viene utilizzata esclusivamente dal fabbricato, con destinazione di unità abitative agrituristiche, di proprietà del debitore, ubicato nelle vicinanze dell' immobile oggetto di tale procedura e in parte viene immessa in rete, stornata mediante il meccanismo "SCAMBIO SUL POSTO" con contributo economico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2012 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. 76373/35615 di repertorio, iscritta il 02/11/2012 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 904, a favore di H [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 108.200,00.

Importo capitale: € 54.100,00.

Durata ipoteca: 15 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/02/2024 a firma di Unep presso Tribunale di Pesaro ai nn. 75 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro - ai nn. 1112, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 17/02/2024 a firma di Unep presso Tribunale di Urbino ai nn. 75 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 1302, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento

*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, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/2008), registrato il 14/09/2009 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 18/513, trascritto il 03/12/2009 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 5135.

Successione di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di permuta (dal 12/05/1983 fino al 16/09/2008), con atto stipulato il 12/05/1983 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 34287 di repertorio, trascritto il 10/06/1983 a Ag. entrate Urbino ai nn. 1813.

Il titolo è riferito solamente a La restante quota di metà apparteneva già a [REDACTED] in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali. .

Per i diritti di 1/2 di piena proprietà gravato da usufrutto parziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e così per la quota di 1/2 di piena proprietà, gravato da usufrutto parziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuno di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1983 fino al 16/09/2008), con atto stipulato il 15/05/1983 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 34310 di repertorio, trascritto il 16/06/1983 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. 1894.

Acquistano da [REDACTED] per i diritti di 1/6 di usufrutto



██████████ per la quota di 1/1, in forza di riunione usufrutto (dal 21/06/2007 fino al 21/06/2007).

Il titolo è riferito solamente a Riunione usufrutto in morte ██████████
██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2000/160**, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE CAPANNO DA ADIBIRE A DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, presentata il 04/05/2000 con il n. 2000/8817 di protocollo, rilasciata il 23/12/2000 con il n. 2000/160 di protocollo, agibilità del 26/06/2001 con il n. 12966 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2012/116**, intestata a ██████████, per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO RURALE CON CREAZIONE DI UNITA' ABITATIVA E REALIZZAZIONE DI PISCINA, presentata il 14/09/2012 con il n. 2012/19701 di protocollo, rilasciata il 12/11/2012 con il n. 2012/116 di protocollo.

QUESTA PRATICA EDILIZIA E' RIFERITA AL FABBRICATO CON DESTINAZIONE DI AGRITURISMO E ACCESSORI DI ██████████ - PER QUANTO RIGUARDA L'IMMOBILE OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA VIENE REALIZZATO SOLO L'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TETTO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO PAESISTICO REGIONALE (P.P.A.R.) vigente, in forza di delibera 197/89, l'immobile ricade in zona agricola -E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Fermo restando quanto disposto dall'art. 7, punto 4, del D.M. 02/04/1968 (densità fondiaria pari a 0,03 mc./mq.) e dai precedenti commi, per ogni impresa sprovvista di adeguata casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice senza mai superare i 1000 mc. fuori terra. - Le costruzioni di cui al precedente articolo devono avere le seguenti caratteristiche: 1) altezza massima (H max) di ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio; 2) distanza minima dai confini (Dc) di ml. 20,00. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.. La zona in cui è ubicato il fabbricato ricade anche nei seguenti vincoli: - PS8- Massiccio del Furlo-D.Lgs. 42/2004 art.136; - PPAR 30 crinali ; - ex L.431/85 D.Lgs 42/2004 art.142 (paesistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale deve corrispondere a quanto presente nella realtà; i muri perimetrali sono arretrati di 10 cm. rispetto ai pilastri mentre di fatto sono



allineati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto di variazione con nuova planimetria .

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale e diritti da versare al Catasto: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le pareti esterne sono allineate con i pilastri mentre nelle tavole di progetto (vedi concessione edilizia n.2000/160) sono rappresentate arretrate rispetto ai pilastri di circa 10 cm (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)

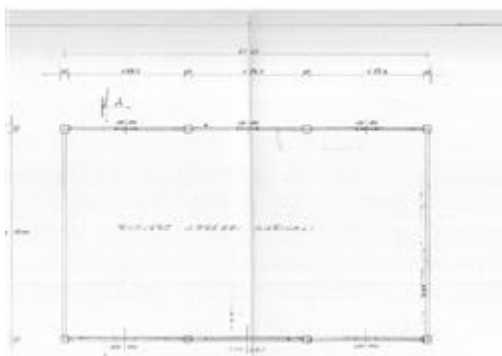
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità da presentare all'ufficio tecnico comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento conformità e sanzione: €.2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa



Pianta -progetto



muri esterni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LA GHITA, FRAZIONE LOCALITÀ BELLAGUARDIA

CAPANNONE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Capannone agricolo a FOSSOMBRONE via La Ghita, frazione Località Bellaguardia, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile staggiato ha destinazione di capannone agricolo costruito nell'anno 2001 e viene utilizzato dall'esecutato come deposito di attrezzi e mezzi agricoli e di prodotti agricoli, come paglia e fieno; si sviluppa in un unico ampio ambiente di superficie calpestabile di circa mq. 257,00, ed è un unico piano, il terra. La copertura è a due falde e su parte di una è stato installato un impianto fotovoltaico ,



nell'anno 2012, di potenza Kw 10 circa. I pannelli fotovoltaici sono a servizio esclusivo del fabbricato adibito ad agriturismo (distinto al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 248 Comune di Fossombrone) di proprietà dell'esecutato e sito nelle immediate vicinanze del capannone agricolo, oggetto di tale procedura. Le altezze interne del deposito, in oggetto, variano da una massima di ml.5,65, al centro e minima ml.5,00 ai lati.

Il capannone ha uno scoperto esclusivo di circa 350 ml.; è un fondo intercluso ed in ogni lato confina solo con i terreni di proprietà dell'esecutato, [REDACTED]. In loco, per accedere all'immobile, si percorre dalla strada principale di Via La Ghita ad un passaggio secondario di terra e ghiaia che insiste sul terreno di proprietà di [REDACTED] che termina nei pressi dell'ingresso del capannone. Lo scoperto, sul posto, non è nè recintato nè sono delimitati i confini in modo materiale e si trova in uno stato incolto con diverse vegetazioni spontanee.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri, travi e soletta del solaio di copertura in cemento armato, tutto prefabbricato; la muratura è in blocchi rifinita con intonaco e tinteggiatura solo all'esterno. La porta d'ingresso è in lamiera zincata, di grandi dimensioni per il passaggio dei mezzi agricoli. Le finestre sono in ferro zincato. Il piano di calpestio dell'immobile è di terra, non c'è nessun tipo di pavimento. L'interno del fabbricato è privo di rifiniture infatti i muri sono allo stato grezzo, senza intonaco e tinteggiatura; inoltre non ci sono gli impianti nè elettrico, nè idrico e nient'altro.

L'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione abbastanza buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di max ml.5.65; minima ml.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 244 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 258 mq, rendita 359,76 Euro, indirizzo catastale: Località Bellaguardia C. AB., piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: la stessa proprietà dell'esecutato
Immobile con dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ps0090940 del 27/06/2012 classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Scatto su parte di fabbricato



Vista aerea





Scatto all'interno



Scatto dalla strada, Via La Ghita, verso il retro del capannone.



Scatto su Strada principale -Via La Ghita- nei pressi del capannone



Incrocio tra Strada di Via La Ghita e la stradina per accedere al bene pignorato

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, Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato di attestato energetico non è obbligatorio per questa tipologia di fabbricato, magazzino/ deposito attrezzi (art. 3 DPR 412/93) ed inoltre è privo di impianti.





Retro



portone d'ingresso



interno



interno capannone



Percorso per accedere al capannone agricolo

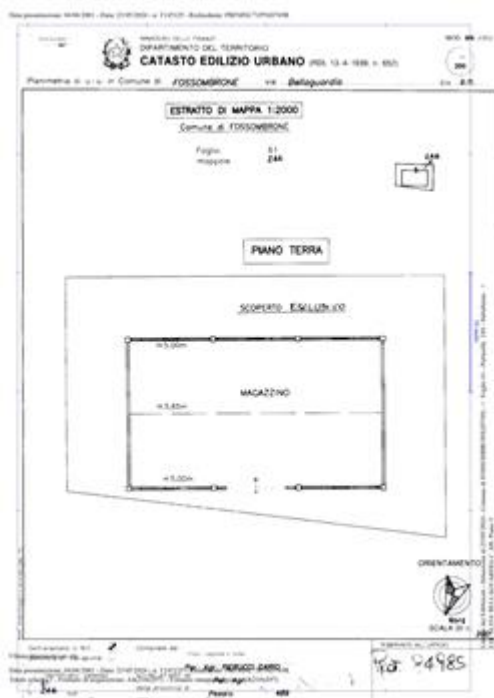
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino agricoli	279,00	x	100 %	=	279,00
scoperto esclusivo	350,00	x	2 %	=	7,00
Totale:	629,00				286,00





Planimetria catastale del 04/06/2001 -Prot.n.84985

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato del bene staggito si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo:mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive,tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali la vetustà, la posizione, il tipo di finiture, la tipologia costruttiva , la capacità di resistere ad eventi sismici, del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato ritengo di valutare €/mq. 660,00; nel calcolo del valore si è tenuto conto che il fondo è intercluso e che su parte della copertura è presente l'impianto fotovoltaico con potenza di circa 10KW.

Il valore totale stimato è di € 188.760,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 286,00 x 660,00 = **188.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 188.760,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 188.760,00**

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 Fossombrone, agenzie: Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici di Fossombrone

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	Capannone agricolo	286,00	0,00	188.760,00	188.760,00
				188.760,00 €	188.760,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 9.438,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.422,00**

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: **€. 22,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.400,00**



data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Monica Profili

