

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FERMIGNANO Località Verzolina, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è una parte di un piccolo agglomerato rurale con diversi fabbricati, in parte disabitati, di costruzione antecedente agli anni 1900; in parte sono stati ristrutturati nel tempo e parte mal conservati; ubicato in Località Verzolina, nelle zone collinari della cittadina di Fermignano. Sono tutti fabbricati di scarso valore storico; la viabilità è del tipo sterrata e di modeste dimensioni. L'agglomerato di edifici confina con la viabilità che qui finisce.

Il fabbricato in oggetto si trova in uno stato di conservazione mediocre e non è abitabile; si sviluppa su due piani terra e primo non comunicati tra loro. La struttura portante è in muratura di blocchi di varie dimensioni e tipologia, le pareti esterne sono prive di intonaco e tinteggiatura, gli infissi sono modesti e mal mantenuti, le grondaie sono ammalorate ed i pluviali sono assenti tutto questo contribuisce a danneggiare il fabbricato.

Il piano terra si distribuisce su due vani totalmente indipendenti, ognuno con accesso esterno autonomo, con destinazione cantina e magazzino poi al piano primo si accede con una scale di collegamento esterna, il piano primo si sviluppa su tre stanze ma non abitabili, il soffitto corrisponde con la copertura; che si sviluppa su più falde inclinate. E' presente il contatore luce ed acqua. Non è stato possibile visitarlo all'interno in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi perchè i proprietari sono diversi e solo uno la utilizza come appoggio per andare a lavorare nei campi circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 197 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] L - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] Q - proprietà per 10/40; [REDACTED]
[REDACTED] F - proprietà per 5/40; [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 10/40., derivante da Fusione del 06/11/2013 protocollo n. PS0119737 in atti dal 06/11/2013 Registrazione: Fusione (n.35717.1/2013)
Coerenze: Confini: a nord foglio 37 mappale 136 appartamento di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZGZL51E71D541A); ad est e ad est, con la strada identificata al catasto al f.37 mappale 168; ad ovest con l'appartamento identificato con il mappale 195 foglio 37 di proprietà Antonini Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W)
Deriva dalla fusione dei mappali 190 (ex 23 di mq.70) (pervenuto in forza di successione in morte di Cini Iona), 186-187 (pervenuti in forza della suddetta successione e in forza di permuta per atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania del 17/09/2013 rep. 118545/25374), giusta fusione catastale del 06/11/2013 prot. PS0119737.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 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:	€. 17.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.886,25
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato è disabitato, ma non è nemmeno abitabile in quanto lo stato di conservazione è mediocre.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 12/10/2020 a Urbino ai nn. 3303, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C. con sede in Orciano di Pesaro (c.f. 81004820411), contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare.

Per la quota di 1/4 immobile censito in Catasto Fabbricati di Fermignano foglio 37 mappale 197.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

[REDACTED] per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), con atto stipulato il 27/11/2012 a firma di Notaio Giuseppe Manfucci di Urbania ai nn. 117564/24627 di repertorio, registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582.

[REDACTED] per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2011), con atto stipulato il 27/11/2012 a firma di Notaio Giuseppe Manfucci di Urbania ai nn. 117564/24627 di repertorio, registrato il 14/12/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. 631/9990, trascritto il 21/12/2012 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 4582.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/11/1982 fino al 14/12/2011), registrato il 24/03/1989 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. PS0055709

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall' accesso agli atti amministrativi che ho eseguito in data 06/10/2021 presso gli uffici comunali di Fermignano non sono state depositate pratiche edilizie in merito a questa costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n.89 del 22/05/2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona omogenea E (agricola) denominata SUB - Sistema V1: " Le riserve di naturalità". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche delle zone agricole, zona in cui insiste il vincolo idrogeologico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001)



L'immobile risulta **conforme**.

Negli archivi comunali non sono state rintracciate pratiche edilizie, la costruzione è antecedente al 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO LOCALITÀ VERZOLINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Località Verzolina, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è una parte di un piccolo agglomerato rurale con diversi fabbricati, in parte disabitati, di costruzione antecedente agli anni 1900; in parte sono stati ristrutturati nel tempo e parte mal conservati; ubicato in Località Verzolina, nelle zone collinari della cittadina di Fermignano. Sono tutti fabbricati di scarso valore storico; la viabilità è del tipo sterrata e di modeste dimensioni. L'agglomerato di edifici confina con la viabilità che qui finisce.

Il fabbricato in oggetto si trova in uno stato di conservazione mediocre e non è abitabile; si sviluppa su due piani terra e primo non comunicati tra loro. La struttura portante è in muratura di blocchi di varie dimensioni e tipologia, le pareti esterne sono prive di intonaco e tinteggiatura, gli infissi sono modesti e mal mantenuti, le grondaie sono ammalorate ed i pluviali sono assenti tutto questo contribuisce a danneggiare il fabbricato.

Il piano terra si distribuisce su due vani totalmente indipendenti, ognuno con accesso esterno autonomo, con destinazione cantina e magazzino poi al piano primo si accede con una scale di collegamento esterna, il piano primo si sviluppa su tre stanze ma non abitabili, il soffitto corrisponde con la copertura; che si sviluppa su più falde inclinate. E' presente il contatore luce ed acqua. Non è stato possibile visitarlo all'interno in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi perché i proprietari sono diversi e solo uno la utilizza come appoggio per andare a lavorare nei campi circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

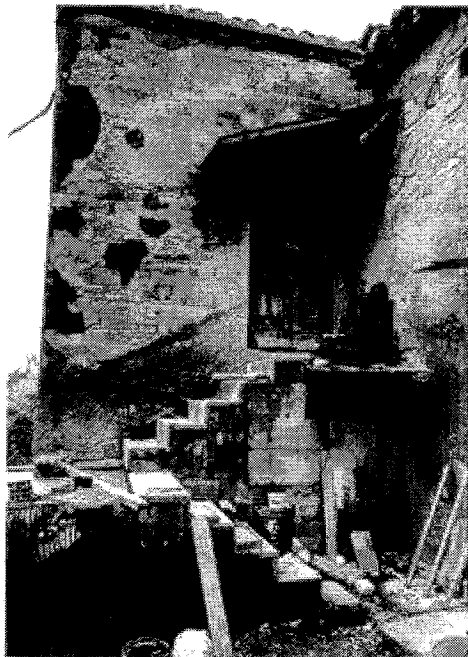
- foglio 37 particella 197 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 Euro, indirizzo catastale: Località Verzolina snc, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] F- proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 5/40; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà per 10/40., derivante da Fusione del 06/11/2013 protocollo n. PS0119737 in atti dal 06/11/2013 Registrazione: Fusione (n.35717.1/2013)
 Coerenze: Confini: a nord foglio 37 mappale 136 appartamento di proprietà Lonzi Graziella (c.f. LNZZGL51E71D541A); ad est e ad est, con la strada identificata al catasto al f.37 mappale 168; ad ovest con l'appartamento identificato con il mappale 195 foglio 37 di proprietà Antonini



Daniele (c.f. NTNDNL63C15L498W)

Deriva dalla fusione dei mappali 190 (ex 23 di mq.70) (pervenuto in forza di successione in morte di ██████████ 186-187 (pervenuti in forza della suddetta successione e in forza di permuta per atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania del 17/09/2013 rep. 118545/25374), giusta fusione catastale del 06/11/2013 prot. PS0119737.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



Ingresso del fabbricato



Particolare del prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[238,76 KWh/m²/anno]



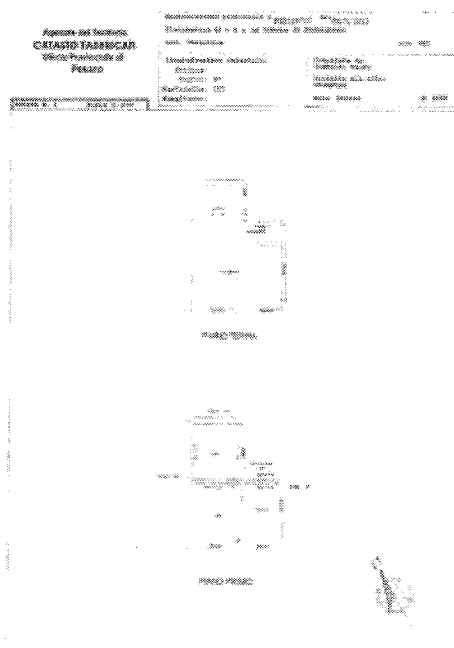
Certificazione APE N. 20211207-041014-14439 registrata in data 07/12/2021

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
Piano terra - magazzini	73,00	x	50 %	=	36,50
piano primo -alloggio	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	147,00				110,50



Planimetria catastale mappale 197 foglio 37 depositato al catasto del 06/11/2013 protocollo PS0119737

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: casa rurale



Indirizzo: Zona extra-urbana /agricola collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geometra con studio in Fermignano (02/12/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficienti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è sito il manufatto, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

-Coefficiente di piano (P. Primo) = 1,00

-Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sui terreni agricolo) = 1,00

-Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione 1900) = 0,90

-Coefficiente di rifinitura (tipo rifinitura mediocre) = 0,90

-Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, planimetria regolare) = 0,80

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti = 0,648

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 110,50

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del periodo di crisi del mercato edilizio si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.100,00 per immobili simili a quello in oggetto e nuovi. Applico a tale valore il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare.

$1.100,00 \times 0,648 = \text{€/mq } 712,80$ approssimato a 715,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 715,00 = **79.007,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



adeguamento	-7,50
-------------	-------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano, agenzie: Fermignano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,50	0,00	79.000,00	19.750,00
				79.000,00 €	19.750,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 1.975,00
--	--------------------

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:	€. 17.775,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 888,75
--	------------------

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato	€. 16.886,25
--	---------------------



di fatto e di diritto in cui si trova:

