



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2019

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@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno edificabile urbanizzato con destinazione ad attività produttive industriali ed artigianali ubicato in località Pian di Rose, la superficie è di mq. 2800,00; la giacitura è pressochè pianeggiante, dotato di buona accessibilità e collocazione ottima in quanto a ridosso dell'uscita della Superstrada Fano-Grosseto, il comparto edificatorio in cui ricade è già in stato parte edificato con manufatti di piccole/medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 858, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,32 €, intestato a ...
- foglio 4 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 1942, reddito agrario 7,02 €, reddito dominicale 7,52 €, intestato a ...

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.800,00 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>€. 84.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/03/2019</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 28/09/2007 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 1954 di repertorio, iscritta il 06/10/2007 a Urbino ai nn. 1954 Reg. Part., a favore di Carifano - cassa di Risparmio di Fano Spa, contro....., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/04/2018 a Urbino ai nn. 1411 Reg. Part., a favore di Credito Valtellinese spa, contro....., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:**

.... per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/03/2010), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 30518 di repertorio, trascritto il 29/03/2010 a Urbino ai nn. 1915 Reg.Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Max srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2007 fino al 15/03/2010), con atto stipulato il 28/09/2007 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 25471 di repertorio, trascritto il 06/10/2007 a Urbino ai nn. 7990 Reg. Part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. 1.**

Le pratiche edilizie relative al terreno sono richiamate nell'Atto di Convenzione Edilizia del 05-08-1999, rep. 92295, stipulata con il Comune di Sant'Ippolito Notaio De Martino Alberto del 05/08/1999 Rep. 92295 trascritta in data 27/08/1999 ai n. 3225/4840



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'IPPOLITO, FRAZIONE PIAN DI ROSE

### TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno artigianale** a SANT'IPPOLITO, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno edificabile urbanizzato con destinazione ad attività produttive industriali ed artigianali ubicato in località Pian di Rose, la superficie è di mq. 2800,00; la giacitura è pressochè pianeggiante, dotato di buona accessibilità e collocazione ottima in quanto a ridosso dell'uscita della Superstrada Fano-Grosseto, il comparto edificatorio in cui ricade è già in stato parte edificato con manufatti di piccole/medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 858, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,32 €, intestato a....
- foglio 4 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 1942, reddito agrario 7,02 €, reddito dominicale 7,52 €, intestato a....



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00
<b>Totale:</b>	<b>2.800,00</b>				<b>2.800,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'appezzamento di terreno 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 fondiaria. 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 compravendita di beni simili avvenute nella zona.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore a mq. di superficie del terreno : € 30,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.800,00 x 30,00 = **84.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.000,00**

## 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'ippolito

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	2.800,00	0,00	84.000,00	84.000,00
				<b>84.000,00 €</b>	<b>84.000,00 €</b>

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: **€. 84.000,00**

### 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: **€. 84.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di 2022,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno edificabile urbanizzato con destinazione ad attività produttive industriali ed artigianali ubicato in località Pian di Rose, la superficie è di mq. 2022,00; la giacitura è pressochè pianeggiante, dotato di buona accessibilità e collocazione ottima in quanto a ridosso dell'uscita della Superstrada Fano-Grosseto, il comparto edificatorio in cui ricade è già in stato parte edificato con manufatti di piccole/medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 2022, reddito agrario 7,31 €, reddito dominicale 7,83 €, intestato a...

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.022,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.660,00
Data della valutazione:	25/03/2019

### 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 28/09/2007 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 25472 di repertorio, iscritta il 06/10/2007 a Urbino ai nn. 1954 Reg. Part., a favore di Credito Valtellinese spa, contro ....., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/04/2018 a Urbino ai nn. 1411 Reg. Part., a favore di Credito Valtellinese Spa, contro ....., derivante da atto esecutivo o cautelare

*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:**

.... per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/03/2010), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. Repertorio 1915 di repertorio, trascritto il 29/03/2010 a Urbino ai nn. 1915 Reg. Part.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Elios slr per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/2002 fino al 28/09/2007), con atto stipulato il 24/09/2002 a firma di De Martino ALberto ai nn. 96389 di repertorio, trascritto il 07/10/2002 a Urbino ai nn. 6333 Reg. Part.

Max srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2007), trascritto il 06/10/2007 a Urbino ai nn. 7991 Reg. Part.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:****N. 1.**

Le pratiche edilizie relative al terreno sono richiamate nell'Atto di Convenzione Edilizia del 05-08-1999, rep. 92295, stipulata con il Comune di Sant'Ippolito Notaio De Martino Alberto del 05/08/1999 Rep. 92295 trascritta in data 27/08/1999 ai n. 3225/4840



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'IPPOLITO, FRAZIONE PIAN DI ROSE

### TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno artigianale** a SANT'IPPOLITO, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di **2022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno edificabile urbanizzato con destinazione ad attività produttive industriali ed artigianali ubicato in località Pian di Rose, la superficie è di mq. 2022,00; la giacitura è pressochè pianeggiante, dotato di buona accessibilità e collocazione ottima in quanto a ridosso dell'uscita della Superstrada Fano-Grosseto, il comparto edificatorio in cui ricade è già in stato parte edificato con manufatti di piccole/medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor, superficie 2022, reddito agrario 7,31 €, reddito dominicale 7,83 €, intestato a....



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	2.022,00	x	100 %	=	2.022,00
<b>Totale:</b>	<b>2.022,00</b>				<b>2.022,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'appezzamento di terreno 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 fondiaria. 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 compravendita di beni simili avvenute nella zona.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore a mq. di superficie del terreno : € 30,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.022,00 x 30,00 = **60.660,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.660,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.660,00**

## 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'ippolito

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno Artigianale	2.022,00	0,00	60.660,00	60.660,00
				<b>60.660,00 €</b>	<b>60.660,00 €</b>

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: **€. 60.660,00**

**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: **€. 60.660,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a FRONTONE, frazione Le Foci, della superficie commerciale di **3.391,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno edificabile residenziale di completamento di tipo "B0", ubicato nella frazione Le Foci, la superficie è di mq. 3.391,00; il lotto a forma pressochè rettangolare è collocato tra la nuova strada di lottizzazione Via del Tegolaio e la sottostante Via Fonte Avellana, presenta una pendenza di circa il 10%. Le zone B0 sono aree già assoggettate ad uno strumento urbanistico attuativo, in questo caso specifico le opere di urbanizzazione risultano completate, in tali aree conserva validità il regime normativo stabilito dal piano urbanistico originario. Attualmente il terreno è ricoperto di vegetazione incolta, cespugliature e qualche albero di piccolo fusto. Il contesto paesaggistico è di notevole pregio, l'accessibilità buona, buona anche l'esposizione verso sud-est.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1362, intestato a.....
- foglio 16 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1000, intestato a.....
- foglio 16 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1029, intestato a.....

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.391,00 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>€. 77.993,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.993,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/03/2019</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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/04/2018 a Urbino ai nn. 1411 Reg. Part., a favore di Credito Valtellinese Spa, contro....., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:**

.... per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/03/2010), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 30518 di repertorio, trascritto il 29/03/2010 a Urbino ai nn. 1915 Reg. Part.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Tenti Mauro per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 29/12/1992 fino al 27/06/2003), con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di Notaio Garroni Silvio ai nn. 41391 di repertorio, trascritto il 16/01/1993 a Urbino ai nn. 293 Reg. Part.

Max srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 29/03/2010), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 6993 di repertorio, trascritto il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5286

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRONTONE, FRAZIONE LE FOCI

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a FRONTONE, frazione Le Foci, della superficie commerciale di **3.391,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ...

Trattasi di una porzione di terreno edificabile residenziale di completamento di tipo "B0", ubicato nella frazione Le Foci, la superficie è di mq. 3.391,00; il lotto a forma pressochè rettangolare è collocato tra la nuova strada di lottizzazione Via del Tegolaio e la sottostante Via Fonte Avellana, presenta una pendenza di circa il 10%. Le zone B0 sono aree già assoggettate ad uno strumento urbanistico attuativo, in questo caso specifico le opere di urbanizzazione risultano completate, in tali aree conserva validità il regime normativo stabilito dal piano urbanistico originario. Attualmente il terreno è ricoperto di vegetazione incolta, cespugliature e qualche albero di piccolo fusto. Il contesto paesaggistico è di notevole pregio, l'accessibilità buona, buona anche l'esposizione verso sud-est.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1362, intestato a ...
- foglio 16 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1000, intestato a ....
- foglio 16 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1029, intestato a ....





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

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 Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	3.391,00	x	100 %	=	3.391,00
<b>Totale:</b>	<b>3.391,00</b>				<b>3.391,00</b>

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'appezzamento di terreno 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 fondiaria. 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 compravendita di beni simili avvenute nella zona.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore a mq. di superficie del terreno : € 23,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.391,00 x 23,00 = **77.993,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.993,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.993,00**

**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 frontone

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno Residenzial e	3.391,00	0,00	77.993,00	77.993,00
				<b>77.993,00 €</b>	<b>77.993,00 €</b>

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: **€. 77.993,00**

**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: €. 77.993,00

data 25/03/2019

il tecnico incaricato  
FERRUCCIO FARINI

