



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDLCU79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via Urbinare n. 64

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Casolare con scoperto** a SASSOCORVARO Strada provinciale 67 snc, frazione Mercatale, della superficie commerciale di **879,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Mercatale nel comune di Sassocorvaro - Auditore, (43° 47'11.1"N 12°29'25.4"E) trattasi di un vecchio casolare disposto su 3 piani, piano terra adibito ad accessori e stalle, piano primo e secondo ad abitazioni. La struttura è in pietra e mattoni, con solai di piano in legno e laterizio o a volte con putrelle in ferro; fa parte del complesso immobiliare anche un accessorio posto a lato del fabbricato principale ed il circostante terreno.

Esternamente il fabbricato principale risulta ristrutturato nelle facciate, la copertura è stata completamente demolita e ricostruita in legno e laterizio, come da titolo edilizio menzionato nell'apposito campo, internamente non è mai stato oggetto di lavori, non è abitabile o vivibile, necessita di lavori importanti di ristrutturazione.

La superficie in pianta del fabbricato principale è di mq 345,80, mentre il fabbricato accessorio è di mq. 68,65, il terreno circostante ha una superficie pari a mq. 6350,55 (desunta dalle visure catastali al netto degli immobili).

Fabbricati e terreni sono inseriti nell'attuale P.R.G. in zona agricola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 792 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe RELIT STRAD, superficie 765, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 31 part. 785 , strada Fogliese, salvo altri
- foglio 32 particella 609 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 91, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 608, 612, 618, salvo altri
- foglio 32 particella 612 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 3012, reddito agrario 14,00 € reddito dominicale 17,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 608. 609, 611, 613, 618, 620. salvo altri
- foglio 32 particella 616 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 470, reddito agrario 2,18 € reddito dominicale 2,79 € intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)

Coerenze: Fg. 32 part. 609, 617, 618, 512, salvo altri

- foglio 32 particella 618 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 286, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 1,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 612, 616, 619, salvo altri
- foglio 32 particella 620 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NUOVA n. SNC, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 10/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 621, 612, strada Provinciale, salvo altri
- foglio 32 particella 621 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NUOVA n. SNC, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 10/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 211, 613, 620, 554, strada Provinciale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	879,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.111,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 329.390,00
Data della valutazione:	30/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 16/06/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini- Urbania ai nn. 112169/20566 di repertorio, iscritta il 19/06/2009 a Urbino ai nn. 4301/1026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2013 a firma di Notaio Marco Paladini - Urbino ai nn. 23672/11939 di repertorio, iscritta il 27/03/2013 a Urbino ai nn. 1851/198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €830.000,00.

Importo capitale: €415.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/07/2015 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. 1432 di repertorio, iscritta il 10/08/2015 a Urbino ai nn. 4147/557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €83.012,01

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 18/07/2017 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 2/2017 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4293/505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €172.789,48.

Importo capitale: €84.706,94

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 48/2014 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4294/506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €102.083,44.

Importo capitale: €48.716,37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 a Urbino ai nn. 4174/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art 2645 ter c.c., stipulata il 05/12/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini -Urbania ai nn. 5909/4027 di repertorio, trascritta il 04/12/2013 a Urbino ai nn. 118786/25553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini- Urbania ai nn. 104121/15294 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 a Urbino ai nn. 10083/5130

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2000 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Notaio Barbara Ciacci- Rimini ai nn. 108125 di repertorio, trascritto il 24/03/2000 a Urbino ai nn. 2085/1516.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI ESCLUSO 792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2001 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di Notaio Barbara Ciacci- Rimini ai nn. 114373 di repertorio, trascritto il 05/02/2001 a Urbino ai nn. 825/606.
Foglio 32 part. 612 (ex 524) - 618 (ex 530) - 609 (ex528) - 616 (ex 532)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2001 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di Notaio Barbara Ciacci- Rimini ai nn. 114373 di repertorio, trascritto il 05/02/2001 a Urbino ai nn. 826/607.
Fg 32 part. 620/1 - 621/1 (ex part. 209)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2005 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 07/10/2005 a firma di Notaio Marco Paladini - Urbino ai nn. 6179/1160 di repertorio, trascritto il 28/10/2005 a Urbino ai nn. 8520/4370.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 792

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Certificato di strutture ultimate relativamente alla denuncia sismica presso la provincia di Pesaro e Urbino n. 0171/05 cod EML , prot. 6262 del 17/10/2007

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 6254/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria alla copertura, presentata il 17/11/2004 con il n. 6524 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4127 in data 13/07/1987 e approvato definitivamente con deliberazione amministrativa n. 197 del 03/11/1989, al quale è stato adeguato il

Piano Rego, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. di P.P.A.R. - Art. 3.04 N.T.A. di P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma degli immobili ricadenti nei mappali 620 e 621 in mappa non corrispondono allo stato di fatto e quanto riportato regolarmente nei rispettivi elaborati planimetrici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

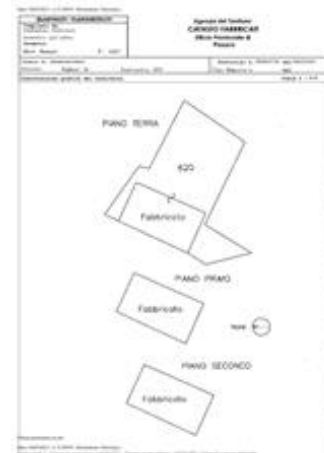
- oneri: €109,00
- spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

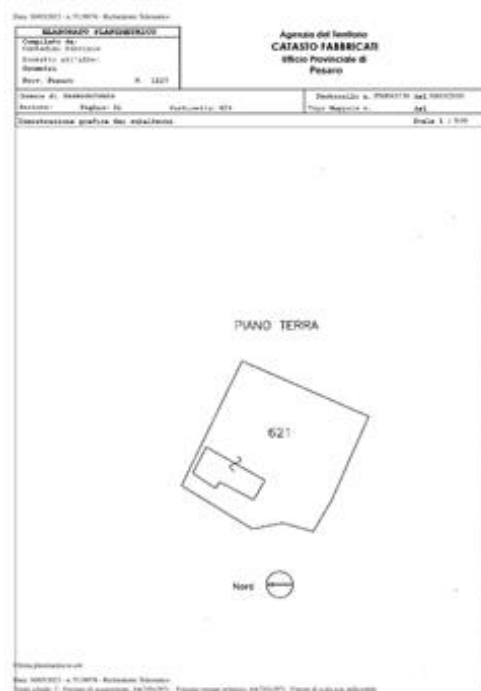
Questa situazione è riferita solamente a mappali 620 e 621



estratto di mappa non conforme



elaborato plan. mapp. 620 conforme



aborato plan. mapp. 621 conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SASSOCORVARO STRADA PROVINCIALE 67 SNC, FRAZIONE MERCATALE

CASOLARE CON SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO A

Casolare con scoperto a SASSOCORVARO Strada provinciale 67 snc, frazione Mercatale, della superficie commerciale di **879,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Mercatale nel comune di Sassocorvaro - Auditore, (43° 47'11.1"N 12°29'25.4"E) trattasi di un vecchio casolare disposto su 3 piani, piano terra adibito ad accessori e stalle, piano primo e secondo ad abitazioni. La struttura è in pietra e mattoni, con solai di piano in legno e laterizio o a volte con putrelle in ferro; fa parte del complesso immobiliare anche un accessorio posto a lato del fabbricato principale ed il circostante terreno.

Esternamente il fabbricato principale risulta ristrutturato nelle facciate, la copertura è stata completamente demolita e ricostruita in legno e laterizio, come da titolo edilizio menzionato nell'apposito campo, internamente non è mai stato oggetto di lavori, non è abitabile o vivibile, necessita di lavori importanti di ristrutturazione.

La superficie in pianta del fabbricato principale è di mq 345,80, mentre il fabbricato accessorio è di mq. 68,65, il terreno circostante ha una superficie pari a mq. 6350,55 (desunta dalle visure catastali al

netto degli immobili).

Fabbricati e terreni sono inseriti nell'attuale P.R.G. in zona agricola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 792 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe RELIT STRAD, superficie 765, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 31 part. 785 , strada Fogliese, salvo altri
- foglio 32 particella 609 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 91, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 608, 612, 618, salvo altri
- foglio 32 particella 612 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 3012, reddito agrario 14,00 € reddito dominicale 17,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 608. 609, 611, 613, 618, 620. salvo altri
- foglio 32 particella 616 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 470, reddito agrario 2,18 € reddito dominicale 2,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 609, 617, 618, 512, salvo altri
- foglio 32 particella 618 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO 01, superficie 286, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 1,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 612, 616, 619, salvo altri
- foglio 32 particella 620 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NUOVA n. SNC, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 10/2020)
Coerenze: Fg. 32 part. 621, 612, strada Provinciale, salvo altri
- foglio 32 particella 621 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NUOVA n. SNC, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 10/2020)

Coerenze: Fg. 32 part. 211, 613, 620, 554, strada Provinciale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Diga di Mercatale sul fiume Foglia.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:

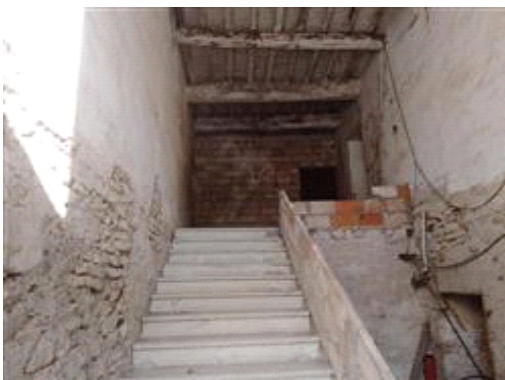
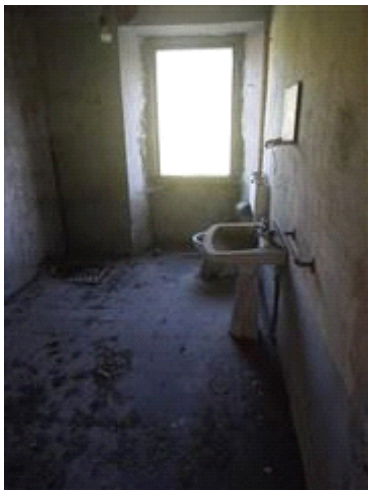
stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile censito come unità collabente

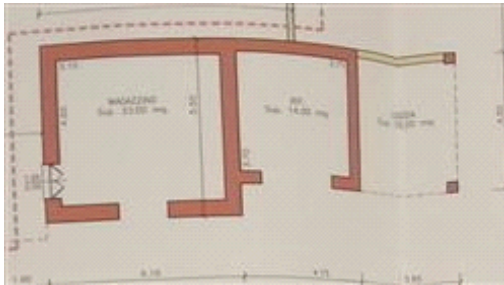


CONSISTENZA:

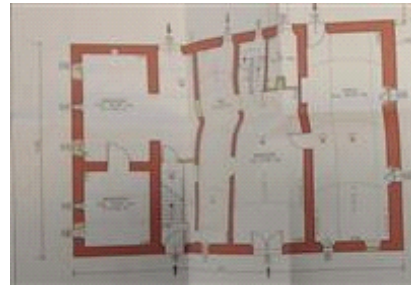
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

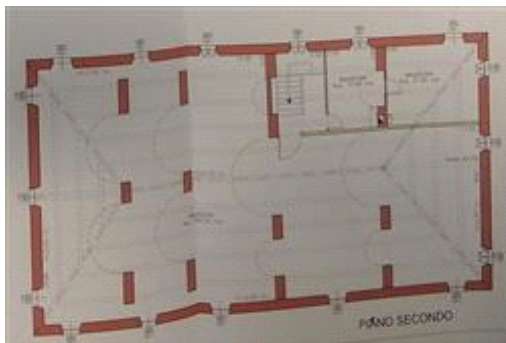
descrizione	consistenza		indice		commerciale
accessori piano terra	414,15	x	35 %	=	144,95
piano primo	345,80	x	100 %	=	345,80
piano secondo	345,80	x	75 %	=	259,35
scoperto esclusivo (per i primi 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
scoperto esclusivo (per i primi restanti mq)	6.325,55	x	2 %	=	126,51
Totale:	7.456,30				879,11



accessorio



piano terra



piano secondo



piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (02/05/2023)

Domanda: Valore di mercato, di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 420,00

agenzia locale (02/05/2023)

Domanda: Valore di mercato, di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 400,00

agenzia locale (02/05/2023)

Domanda: Valore di mercato, di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 395,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 879,11 x 384,16 = **337.720,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 337.720,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 337.720,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, agenzie: Locali

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	Casolare con scoperto	879,11	0,00	337.720,24	337.720,24
				337.720,24 €	337.720,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.609,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 336.111,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 6.722,22**

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:

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:	€ 329.390,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a AUDITORE Via brunelleschi snc, frazione San Leo nuovo, della superficie commerciale di **3.685,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno edificabile ubicato nella zona artigianale/industriale, nel ex comune di Auditore, in località San Leo Nuovo 43°48'45.2"N 12°33'25.9"E, di forma regolare, circondato su tre lati dalla pubblica via, avente come destinazione urbanistica zona D1 di completamento, a giacitura completamente pianeggiante.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali e industriali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali;
- c) depositi e magazzini;
- f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 110 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = S_c 0,6$ mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme;
- f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;
- h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a 0,70 mq./mq..

Per le destinazioni di cui al punto "d" del presente Art., per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard per parcheggi, valgono le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti le

zone D1a per infrastrutture commerciali di completamento. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali. In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze

autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 378 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3121, reddito agrario 12,89 € reddito dominicale 14,51 € intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)

Coerenze: Fg. 13 part. 380, 382, 201, salvo altri

- foglio 13 particella 380 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe FERROVIA SP, superficie 564, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)
Coerenze: Fg. 13 part. 266, 378, 382, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.685,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.396,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.308,00
Data della valutazione:	30/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 13/02/2012 a firma di Notaio Marco Paladini - Urbino ai nn. 21913/10797 di repertorio, iscritta il 16/02/2012 a Urbino ai nn. 771/99, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario .
Importo ipoteca: €660.000,00.

Importo capitale: €330.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/07/2015 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. 1432 di repertorio, iscritta il 10/08/2015 a Urbino ai nn. 4147/557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €83.012,01

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 18/07/2017 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 2/2017 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4293/505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €172.789,48.

Importo capitale: €84.706,94

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 48/2014 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4294/506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €102.083,44.

Importo capitale: €48.716,37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 a Urbino ai nn. 4174/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1977 fino al 16/03/1977), con atto stipulato il 24/02/1977 a firma di Notaio Buonanno ai nn. 1914 di repertorio, trascritto il 16/03/1977 a Urbino ai nn. 370.

Fg. 13 part. 281 part. 378-380 (ex part. 286)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/1990 fino al 03/09/1990), con atto stipulato il 14/03/1990 a firma di Ministero dei Lavori Pubblici ai nn. 33 di repertorio, trascritto il 03/09/1990 a Urbino ai nn. 4025/3052.

Fg. 13 part 380 (ex 265-256-102)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2005 fino al 02/08/2005), con atto stipulato il 25/07/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini- Urbania ai nn. 102653/14797 di repertorio, trascritto il 02/08/2005 a Urbino ai nn. 6202/3234

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9785/2446 di repertorio, trascritto il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 618/333.
Fg. 13 part. 281-387 (ex 286) 380 (ex 289)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4127 in data 13/07/1987 e approvato definitivamente con deliberazione amministrativa n. 197 del 03/11/1989, al quale è stato adeguato il Piano Rego, l'immobile ricade in zona D1 Produttive di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23 N.T.A. di P.R.G. - Si applicano i seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = Sc$ 0,6 mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme; f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.; h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; Tutela Aree C - Zone ZPS

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AUDITORE VIA BRUNELLESCHI SNC, FRAZIONE SAN LEO NUOVO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a AUDITORE Via brunelleschi snc, frazione San Leo nuovo, della superficie commerciale di **3.685,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno edificabile ubicato nella zona artigianale/industriale, nel ex comune di Auditore, in località San Leo Nuovo 43°48'45.2"N 12°33'25.9"E, di forma regolare, circondato su tre lati dalla pubblica via, avente come destinazione urbanistica zona D1 di completamento, a giacitura completamente pianeggiante.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali e industriali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali;
- c) depositi e magazzini;
- f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 110 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = Sc = 0,6$ mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme;
- f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;
- h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a 0,70 mq./mq..

Per le destinazioni di cui al punto "d" del presente Art., per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard per parcheggi, valgono le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti le

zone D1a per infrastrutture commerciali di completamento. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali. In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze

autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 378 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3121, reddito agrario 12,89 € reddito dominicale 14,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)
Coerenze: Fg. 13 part. 380, 382, 201, salvo altri
- foglio 13 particella 380 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe FERROVIA SP, superficie 564, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)

Coerenze: Fg. 13 part. 266, 378, 382, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

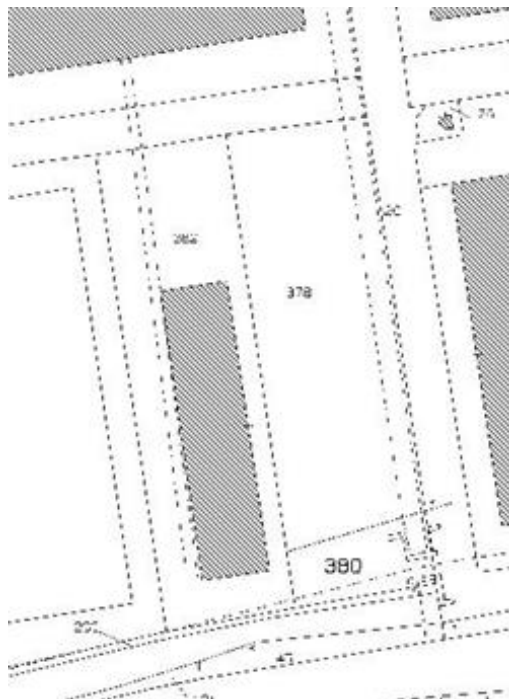
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	3.685,00	x	100 %	=	3.685,00
Totale:	3.685,00				3.685,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del luogo (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 26,00

Valore massimo: 30,00

agenzia locale (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 25,00

Valore massimo: 31,00

tecnico del luogo (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 28,00

Valore massimo: 33,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.685,00 x 28,33 = **104.396,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 104.396,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 104.396,05

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di locali, agenzie: locali

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	terreno artigianale	3.685,00	0,00	104.396,05	104.396,05
				104.396,05 €	104.396,05 €

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: **€ 104.396,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 2.087,92**

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: **€ 0,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.308,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a AUDITORE via Giorgio Martini snc, frazione San Leo Nuovo, della superficie commerciale di **1.979,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tratti di terreno edificabile ubicato nella zona artigianale/industriale , nel ex comune di Auditore, in località San leo Nuovo 43°48'45.6"N 12°33'16.7"E, di forma regolare, circondato su due lati dalla pubblica via, avente come destinazione urbanistica zona D1 di completamento, a giacitura completamente pianeggiante.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali e industriali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali;
- c) depositi e magazzini;
- f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 110 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = S_c 0,6$ mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme;
- f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;
- h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a 0,70 mq./mq..

Per le destinazioni di cui al punto "d" del presente Art., per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard per parcheggi, valgono le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti le

zone D1a per infrastrutture commerciali di completamento. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali. In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze

autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 281 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO 02,

superficie 1979, reddito agrario 8,18 € reddito dominicale 9,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)

Coerenze: Fg. 13 part. 243, 254, 355, 372, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.979,00 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:	€ 56.065,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.944,00
Data della valutazione:	30/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 13/02/2012 a firma di Notaio Marco Paladini - Urbino ai nn. 21913/10797 di repertorio, iscritta il 16/02/2012 a Urbino ai nn. 771/99, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/07/2015 a firma di Tribunale Civile di Ancona ai nn. 1432 di repertorio, iscritta il 10/08/2015 a Urbino ai nn. 4147/557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €83.012,01

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 18/07/2017 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 2/2017 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4293/505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €172.789,48.

Importo capitale: €84.706,94

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Andreani Tributi srl - Macerata- 01412920439 ai nn. 48/2014 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 4294/506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €102.083,44.

Importo capitale: €48.716,37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 a Urbino ai nn. 4174/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1977 fino al 16/03/1977), con atto stipulato il 24/02/1977 a firma di Notaio Buonanno ai nn. 1914 di repertorio, trascritto il 16/03/1977 a Urbino ai nn. 370.

Fg. 13 part. 281 part. 378-380 (ex part. 286)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2005 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 25/07/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbania - Sassocorvaro ai nn. 102653/14797 di repertorio, trascritto il 02/08/2005 a Urbino ai nn. 6202/3234.

Fg. 13 part. 281-387 (ex 286) 380 (ex 289)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9785/2446 di repertorio, trascritto il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 618/333.

Fg. 13 part. 281-387 (ex 286) 380 (ex 289)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4127 in data 13/07/1987 e approvato definitivamente con deliberazione amministrativa n. 197 del 03/11/1989, al quale è stato adeguato il Piano Rego, l'immobile ricade in zona D1 Produttive di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23 N.T.A. di P.R.G. - Si applicano i seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = S_c 0,6$ mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme; f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.; h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;. Tutela Aree C - Zone ZPS

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AUDITORE VIA GIORGIO MARTINI SNC, FRAZIONE SAN LEO NUOVO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a AUDITORE via Giorgio Martini snc, frazione San Leo Nuovo, della superficie commerciale di **1.979,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno edificabile ubicato nella zona artigianale/industriale, nel ex comune di Auditore, in località San Leo Nuovo 43°48'45.6"N 12°33'16.7"E, di forma regolare, circondato su due lati dalla pubblica via, avente come destinazione urbanistica zona D1 di completamento, a giacitura completamente pianeggiante.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) impianti artigianali e industriali;

b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali;

c) depositi e magazzini;

f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 110 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,6$ mq/mq. b) $SUL = S_c 0,6$ mq/mq. a prescindere dai piani intermedi; c) Distanza dai confini ml.5,00; d) distanza fra edifici: come previsto dal R.E.C.; e) distanza dalle strade vedi art. 18 delle presenti norme;

f) $H_{max} = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici; g) parcheggi (ed eventuali autorimesse): come previsto dal R.E.C.;

h) oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; oneri di urbanizzazione primaria, associati con l'ammodernamento il ripristino o la costruzione delle opere relative o la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto all'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

i) nel caso in cui in dette zone si preveda l'edificazione con un progetto unitario globale con edifici a schiera l'indice U_f è elevato a $0,70$ mq./mq..

Per le destinazioni di cui al punto "d" del presente Art., per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard per parcheggi, valgono le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti le

zone D1a per infrastrutture commerciali di completamento. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali. In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze

autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40mq. di detta superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 281 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1979, reddito agrario 8,18 € reddito dominicale 9,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)

Coerenze: Fg. 13 part. 243, 254, 355, 372, salvo altri



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno edificabile	1.979,00	x	100 %	=	1.979,00
Totale:	1.979,00				1.979,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico del luogo (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 26,00

Valore massimo: 30,00

agenzia locale (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 25,00

Valore massimo: 31,00

tecnico del luogo (02/05/2023)

Domanda: valore di mercato di un terreno avente le stesse caratteristiche

Valore minimo: 28,00

Valore massimo: 33,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.979,00 x 28,33 = **56.065,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.065,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.065,07**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	terreno artigianale	1.979,00	0,00	56.065,07	56.065,07
				56.065,07 €	56.065,07 €

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: **€ 56.065,07**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 1.121,30**

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: **€ 54.944,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a SASSOCORVARO loc Bronzo snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato di circa 310 mq con annesso scoperto adibito a frantoio di inerti, ubicato nelle vicinanze del fiume Foglia a circa 2 km dal paese di Mercatale.

La struttura in muratura e acciaio si presenta in pessime condizioni, la copertura, vista anche l'epoca della costruzione si presume che sia in fibrocemento contenenti amianto "eternit", oltre agli ex uffici, la zona di manutenzione e ricovero dei mezzi ha un impianto di pesa a ponte realizzato in prossimità del fabbricato principale, una cabina elettrica di mq 12 che si sviluppa su due livelli, edificata sempre in adiacenza ed un'altro corpo di fabbrica staccato avente una superficie di mq 100 una volta adibito alla frantumazione degli inerti ed al carico degli autocarri; completa la proprietà lo scoperto in parte lasciato a terreno incolto, in parte era adibito a piazzale di manovra per un totale di circa mq. 23.648

L'immobile è inserito nell'attuale prg in zona E agricola, nelle zone produttive agricole sono consentite le opere destinate all'esercizio dell'attività diretta alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura ed alle altre attività produttive connesse ivi compresi l'agriturismo ed il turismo rurale. Sono consentite inoltre tutte le attività che a norma della legislazione vigente non possono essere collocate in altre zone omogenee residenziali o produttive Sono consentite infine previa approvazione del Consiglio Comunale tutte le attività non espressamente vietate dalla normativa vigente e conformi alla Legge Regionale 08/03/1990, n° 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo). il tutto meglio descritto nell'art. 2.25 delle norme di attuazione del Piano regolatore generale

E' soggetto anche alla tutela fluviale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 535. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/7, indirizzo catastale: VIA BRONZO , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 9/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 102, 103, 106, 110, 115, 154, strada Provinciale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.613,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 68.221,00

trova:

Data della valutazione:

30/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale**, stipulata il 27/10/2010 a firma di Equitalia Marche spa - Ancona- 01119160420 ai nn. 1280/2010 di repertorio, iscritta il 02/11/2010 a Urbino ai nn. 6691/1670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art 77 DPR 602 del 1973.

Importo ipoteca: €91.062,50.

Importo capitale: €45.531,25

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 902/2014 di repertorio, iscritta il 16/10/2014 a Urbino ai nn. 4198/658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €368.446,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 02/05/2016 a firma di Equitalia Centro s.p.a. - Firenze - 03078981200 ai nn. 469/8216 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Urbino ai nn. 2357/312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €249.414,00.

Importo capitale: €124.707,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 a Urbino ai nn. 4174/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 08/11/1988), con atto stipulato il 08/11/1988 a firma di Notaio Buonanno- Gabicce Mare ai nn. 73784 di repertorio, trascritto il 26/11/1988 a Urbino ai nn. 5356/4168.
Fig. part. 109/4 (ex part. 109/2-109/3)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2001), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di Notaio Enrico Cafiero - Mondolfo ai nn. 67244 di repertorio, trascritto il 08/06/2001 a Urbino ai nn. 3658/2545.
Fig. 14 part. 9-11-20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CON CESSIONE IN SANATORIA N. **142/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione laboratorio artigianale, condono edilizio 182/86, rilasciata il 26/08/1993 con il n. 42 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il silos presente nelle planimetrie catastali non è più esistente,

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri: €100,00
 - spese tecniche: €1.800,00
-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SASSOCORVARO LOC BRONZO SNC

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SASSOCORVARO loc Bronzo snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato di circa 310 mq con annesso scoperto adibito a frantoio di inerti, ubicato nelle vicinanze del fiume Foglia a circa 2 km dal paese di Mercatale.

La struttura in muratura e acciaio si presenta in pessime condizioni, la copertura, vista anche l'epoca della costruzione si presume che sia in fibriocemento contenenti amianto "eternit", oltre agli ex uffici, la zona di manutenzione e ricovero dei mezzi ha un impianto di pesa a ponte realizzato in prossimità del fabbricato principale, una cabina elettrica di mq 12 che si sviluppa su due livelli, edificata sempre in adiacenza ed un'altro corpo di fabbrica staccato avente una superficie di mq 100 una volta adibito alla frantumazione degli inerti ed al carico degli autocarri; completa la proprietà lo scoperto in pase lasciato a terreno incolto, in parte era adibito a piazzale di manovra per un totale di circa mq. 23.648

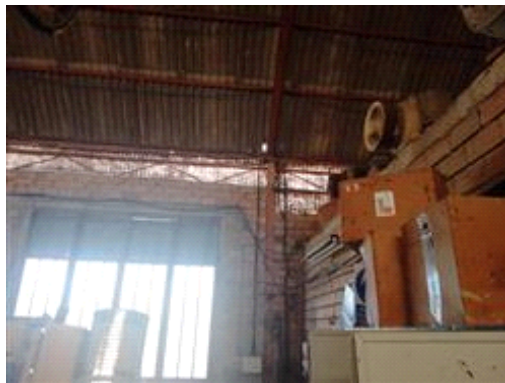
L'immobile è inserito nell'attuale prg in zona E agricola, nelle zone produttive agricole sono consentite le opere destinate all'esercizio dell'attività diretta alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura ed alle altre attività produttive connesse ivi compresi l'agriturismo ed il turismo rurale. Sono consentite inoltre tutte le attività che a norma della legislazione vigente non possono essere collocate in altre zone omogenee residenziali o produttive Sono consentite infine previa approvazione del Consiglio Comunale tutte le attività non espressamente vietate dalla normativa vigente e conformi alla Legge Regionale 08/03/1990, n° 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo). il tutto meglio descritto nell'art. 2.25 delle norme di attuazione del Piano regolatore generale

E' soggetto anche alla tutela fluviale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 535. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/7, indirizzo catastale: VIA BRONZO , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 9/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 102, 103, 106, 110, 115, 154, strada Provinciale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

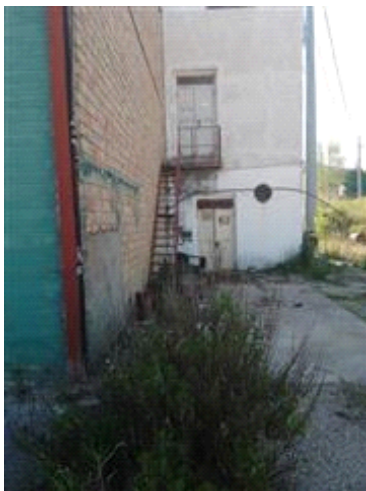
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

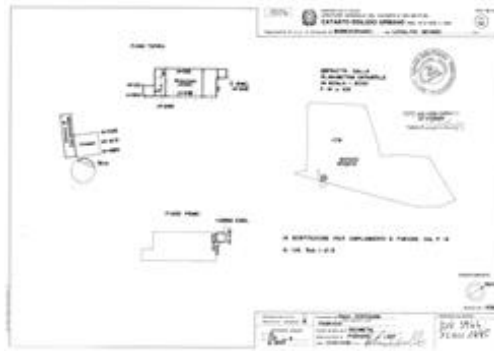


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto lo stato di manutenzione, l'ubicazione dell'immobile, e la zona di edificazione si considera un valore di €/mq 100 per i fabbricati, quindi mq 310+12+100= 422 mq per un valore di € 42.200,00;

Un valore allo spazio di manovra che calcolato dal SIT del comune di Sassorvaro Auditore è di circa mq. 10.500, valutato 2 €/mq pari ad € 21.000,00

Il restante terreno, mq. 13148 è paragonato ad un terreno incolto produttivo in base ai valori agricoli medi del comune 0,6323 €/mq pari ad € 8.313,48

per un totale di € 71513,48

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	71.513,48
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.513,48
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.513,48
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di locali, agenzie: Locali

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	opificio	0,00	0,00	71.513,48	71.513,48
				71.513,48 €	71.513,48 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.613,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 1.392,27**

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: **€ 0,21**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.221,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SASSOCORVARO loc Bronzo snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 20 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 360, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 11, 104, 158, 159, salvo altri
- foglio 14 particella 11 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 2172, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 7,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 20,104, 106, 158, salvo altri
- foglio 14 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 8220, reddito agrario 27,59 € reddito dominicale 29,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 102, 104, 170, strada Provinciale, salvo altri

Presenta una forma regoalre, un'orografia pianeggiante in lieve pendenzall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.490,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.220,00
Data della valutazione:	30/05/2023

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 19/05/2023 a firma di Equitalia Marche spa - Ancona- 01119160420 ai nn. 1280/2010 di repertorio, iscritta il 02/11/2010 a Urbino ai nn. 6691/1670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art 77 DPR 602 del 1973.

Importo ipoteca: €91.062,50.

Importo capitale: €45.531,25

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 902/2014 di repertorio, iscritta il 16/10/2014 a Urbino ai nn. 4198/658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €368.446,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 02/05/2016 a firma di Equitalia Centro s.p.a. - Firenze - 03078981200 ai nn. 469/8216 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Urbino ai nn. 2357/312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da amministrativa riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €249.414,00.

Importo capitale: €124.707,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 21/09/2020 a Urbino ai nn. 4174/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 08/11/1988), con atto stipulato il 08/11/1988 a firma di Notaio Buonanno- Gabicce Mare ai nn. 73784 di repertorio, trascritto il 26/11/1988 a Urbino ai nn. 5356/4168.
Fig. part. 109/4 (ex part. 109/2-109/3)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2001), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di Notaio Enrico Cafiero - Mondolfo ai nn. 67244 di repertorio, trascritto il 08/06/2001 a Urbino ai nn. 3658/2545.
Fig. 14 part. 9-11-20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4127 in data 13/07/1987 e approvato definitivamente con deliberazione amministrativa n. 197 del 03/11/1989, al quale è stato adeguato il Piano Rego, l'immobile ricade in zona E Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.25 N.T.A di P.R.G- . Art. 3.04 N.T.A. di P.R.G. tutela fluviale

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 SASSOCORVARO LOC BRONZO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SASSOCORVARO loc Bronzo snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 20 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 360, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,28 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 **LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018** proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 11, 104, 158, 159, salvo altri
- foglio 14 particella 11 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 2172, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 7,85 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 **LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018** proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 20,104, 106, 158, salvo altri
- foglio 14 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 8220, reddito agrario 27,59 € reddito dominicale 29,72 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 **LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018** proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A. (n. 1/2020)
Coerenze: Fg. 14 part. 102, 104, 170, strada Provinciale, salvo altri

Presenta una forma regoalre, un'orografia pianeggiante in lieve pendenzaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è basata sui valori agricoli medi della provincia di Pesario e Urbino, regione agraria n. 5 "colline di Urbino"

seminativo arborato €/mq 1,2712 x mq. 10392 pari ad € 13210,31

pascolo arborato €/mq 0,7772 x mq. 360 pari ad € 279,79

Un totale di €13.490,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.490,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.490,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.490,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di locali, agenzie: Locali

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	terreno agricolo	0,00	0,00	13.490,10	13.490,10
				13.490,10 €	13.490,10 €

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: **€ 13.490,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 269,80**

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: **€ 0,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.220,00**

data 30/05/2023

il tecnico incaricato
Luca Spadoni