



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**53/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

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 53/2018

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a URBINO Il Lago, della superficie commerciale di **6.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una porzione di terreno edificabile da urbanizzare ubicato nell'immediata periferia di Urbino, in via Madonna del Lago angolo via Vespasiano, la superficie è di mq. 6.675,00; il lotto presenta una notevole pendenza, dall'antistante Via Madonna a degradare in direzione nord. Ad oggi non risultano ancora realizzate nessun tipo di opere, ne quelle di urbanizzazione ne quelle di costruzione dei fabbricati residenziali, pertanto il terreno è ricoperto di vegetazione incolta, macchia di piccolo medio fusto, cespugliature e prato. L'esposizione geografica del lotto è verso nord, la pendenza del terreno è molto accentuata, il contesto paesaggistico è di notevole pregio e la distanza dal capoluogo Urbino è esigua; la particolare posizione e morfologia del terreno rispetto alle strade esistenti sulle quali si affaccia rendono l'accessibilità molto scomoda e limitata.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 617 (catasto terreni), superficie 6675, reddito agrario 20,68 €, reddito dominicale 22,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Rettangolarell terreno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.675,00 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>€. 133.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2019</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:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 15/11/2012 a firma di Cancellieri Michele ai nn. 3783 di repertorio, trascritta il 26/11/2012 a Urbino ai nn. 4143/6015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Francesca Ecuba ai nn. 80752/23559 di repertorio, iscritta il 14/11/2014 a Urbino ai nn. 730/4611, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 720.000,00.

Importo capitale: 360.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 10/03/2017 a Urbino ai nn. 1138/1441, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 26/06/2018 a Urbino ai nn. 2341/3243, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Ulteriori avvertenze:

Il terreno in oggetto è assoggettato agli obblighi ed ai vincoli previsti dal piano attuativo e disciplinati dalla convenzione stipulata dalla ditta proprietaria con il Comune di Urbino.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di Francesca Ecuba ai nn. 74701 di repertorio, trascritto il 13/08/2009 a Urbino ai nn. 3594/6128, in forza di atto di compravendita

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1986 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 15/03/1986 a firma di Riccardo Riccardi ai nn. 17814 di repertorio, trascritto il 22/03/1986 a Urbino ai nn. 1310-976, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La realizzazione degli interventi di edilizia privata della zona C6 Tavola 20<sup>1</sup> III B3 PRG è regolata dalla Convenzione stipulata in data 15/11/2012 Rep. 3783 (che si allega) tra il

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C6 del PRG

Piano Attuativo adottato, in forza di delibera Piano Attuativo adottato con delibera di CC n. 55 del 30/06/2008 ed approvato definitivamente con CC n. 82 del 31/10/2008, Variante con Delibera di CC n. 8 del 14/02/2011 approvata con Deliberazione di CC n. 53 del 12/07/11,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come indicati nel Piano Attuativo in oggetto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile esprimere giudizi di conformità in quanto non sono stati eseguiti né i lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione né alcun edificio.

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 URBINO IL LAGO  
**TERRENO RESIDENZIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a URBINO Il Lago, della superficie commerciale di **6.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

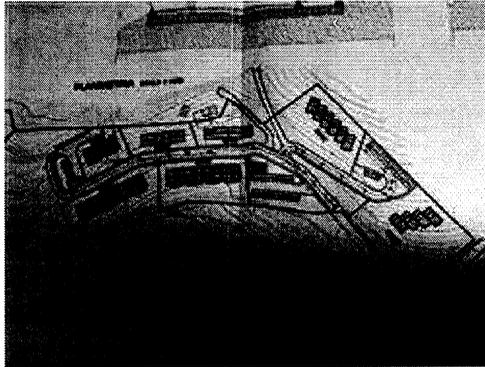
Trattasi di una porzione di terreno edificabile da urbanizzare ubicato nell'immediata periferia di Urbino, in via Madonna del Lago angolo via Vespasiano, la superficie è di mq. 6.675,00; il lotto presenta una notevole pendenza, dall'antistante Via Madonna a degradare in direzione nord. Ad oggi non risultano ancora realizzate nessun tipo di opere, ne quelle di urbanizzazione ne quelle di costruzione dei fabbricati residenziali, pertanto il terreno è ricoperto di vegetazione incolta, macchia di piccolo medio fusto, cespugliature e prato. L'esposizione geografica del lotto è verso nord, la

pendenza del terreno è molto accentuata, il contesto paesaggistico è di notevole pregio e la distanza dal capoluogo Urbino è esigua; la particolare posizione e morfologia del terreno rispetto alle strade esistenti sulle quali si affaccia rendono l'accessibilità molto scomoda e limitata.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 617 (catasto terreni), superficie 6675, reddito agrario 20,68 €, reddito dominicale 22,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Rettangolarell terreno



Planimetria generale Piano Attuativo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Foto 1

Foto 2



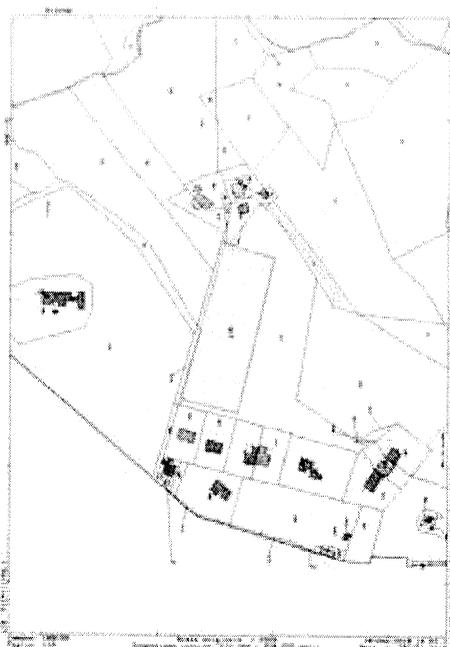
Foto 3

**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	non	6.675,00	x	100 %	=	6.675,00	
urbanizzato								
<b>Totale:</b>			<b>6.675,00</b>				<b>6.675,00</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 territoriale. 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.

Nel caso in esame il fatto che la porzione di terreno ricada in una Zona di espansione di notevole dimensione, con importanti e costose opere di urbanizzazione ancora totalmente da realizzare è ritenuto elemento determinante per la formulazione del valore di mercato; infatti l'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzata da una forte contrazione di richiesta, con i prezzi di mercato degli alloggi ai minimi storici, non consente certamente di poter pianificare l'edificazione (opere di urbanizzazione e fabbricati) di tale area. In questa situazione appare evidente il forte ridimensionamento del valore di tali aree rispetto ai consueti parametri applicati ante crisi.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore a mq. di superficie del terreno : € 20,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.675,00 x 20,00 = 133.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 133.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.500,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	6.675,00	0,00	133.500,00	133.500,00
				<b>133.500,00 €</b>	<b>133.500,00 €</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: € 133.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.500,00</b>

data 21/01/2019

il tecnico incaricato  
FERRUCCIO FARINI