



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z
con studio in URBINO (PU) Via Urbinate 64/66
telefono: 0722321568
fax: 0722321568
email: ing.luca.londei@gmail.com
PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **803,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor 3, superficie 803, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 541, 654, 570 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	803,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.255,00
Data della valutazione:	23/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da Trascrizione n. 4499 reg. part. del 29/09/2006, atto notaio Mancini del 21/09/2006 rep. 106881/16542 il presente lotto rientra nella convenzione edilizia tra il Comune di Fossombrone - 00223590415 e la ditta proprietaria,

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**, iscritta il 24/06/2009 a Urbino ai nn. 1058 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 4.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.616 di repertorio, trascritta il 27/08/2018 a Urbino ai nn. RP 3153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. REP. 103859/15201 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Urbino ai nn. RP 4862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1979 fino al 11/11/2005), con atto stipulato il 16/11/1979 a firma di Segretario Comunale di Fossombrone ai nn. REP. 962 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Urbino ai nn. RP 4006

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 Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente (art. 58 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: If 2,00 mc/mq. Successiva variante al piano regolatore generale e relative NTA, l'ultima delle quali approvata con delibera del consiglio comunale n. 75 del 12/11/2018

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BOSSO SN, FRAZIONE GHILARDINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **803,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor 3, superficie 803, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 541, 654, 570 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

attrazioni storico paesaggistiche: Monte Nerone, Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile Part. 568	803,00	x	100 %	=	803,00
Totale:	803,00				803,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 85,00

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 80,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 803,00 x 85,00 = **68.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.255,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.255,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	803,00	0,00	68.255,00	68.255,00
				68.255,00 €	68.255,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.255,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.255,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **747,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 570 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 747, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 568, 541, 647 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	747,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.495,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.495,00
Data della valutazione:	23/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da Trascrizione n. 4499 reg. part. del 29/09/2006, atto notaio Mancini del 21/09/2006 rep. 106881/16542 il presente lotto rientra nella convenzione edilizia tra il Comune di Fossombrone - 00223590415 e la ditta proprietaria,

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**, iscritta il 24/06/2009 a Urbino ai nn. 1058 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 4.000.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.616 di repertorio, trascritta il 27/08/2018 a Urbino ai nn. RP 3153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbina ai nn. REP. 103859/15201 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Urbino ai nn. RP 4862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1979 fino al 11/11/2005), con atto stipulato il 16/11/1979 a firma di Segretario Comunale di Fossombrone ai nn. REP. 962 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Urbino ai nn. RP 4006

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 Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente (art. 58 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: If 2,00 mc/mq. Successiva variante al piano regolatore generale e relative NTA, l'ultima delle quali approvata con delibera del consiglio comunale n. 75 del 12/11/2018

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BOSSO SN, FRAZIONE GHILARDINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **747,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 747, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 568, 541, 647 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

attrazioni storico paesaggistiche: Monte Nerone, Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile Part. 570	747,00	x	100 %	=	747,00
Totale:	747,00				747,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 85,00

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 80,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 747,00 x 85,00 = **63.495,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.495,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.495,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	747,00	0,00	63.495,00	63.495,00
				63.495,00 €	63.495,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.495,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.495,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **3.143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 661 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 3143, reddito agrario 11,36 €, reddito dominicale 12,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 660, 662 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 235.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 235.725,00
Data della valutazione:	23/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da Trascrizione n. 4499 reg. part. del 29/09/2006, atto notaio Mancini del 21/09/2006 rep. 106881/16542 il presente lotto rientra nella convenzione edilizia tra il Comune di Fossombrone - 00223590415 e la ditta proprietaria,

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**, iscritta il 24/06/2009 a Urbino ai nn. 1058 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.616 di repertorio, trascritta il 27/08/2018 a Urbino ai nn. RP 3153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. REP. 103859/15201 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Urbino ai nn. RP 4862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1979 fino al 11/11/2005), con atto stipulato il 16/11/1979 a firma di Segretario Comunale di Fossombrone ai nn. REP. 962 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Urbino ai nn. RP 4006

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 Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente (art. 58 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: If 2,00 mc/mq. Successiva variante al piano regolatore generale e relative NTA, l'ultima delle quali approvata con delibera del consiglio comunale n. 75 del 12/11/2018

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BOSSO SN, FRAZIONE GHILARDINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **3.143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 661 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 3143, reddito agrario 11,36 €, reddito dominicale 12,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 660, 662 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

attrazioni storico paesaggistiche: Monte Nerone, Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile Part.	3.143,00	x	100 %	=	3.143,00
Totale:	3.143,00				3.143,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 75,00

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 80,00

Studio tecnico locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 70,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.143,00 x 75,00 = **235.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 235.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 235.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 residenziale	3.143,00	0,00	235.725,00	235.725,00
				235.725,00 €	235.725,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **235.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **235.725,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 654 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 568, 541, 654 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	880,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.800,00
Data della valutazione:	23/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da Trascrizione n. 4499 reg. part. del 29/09/2006, atto notaio Mancini del 21/09/2006 rep. 106881/16542 il presente lotto rientra nella convenzione edilizia tra il Comune di Fossombrone - 00223590415 e la ditta proprietaria,

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**, iscritta il 24/06/2009 a Urbino ai nn. 1058 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 4.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.616 di repertorio, trascritta il 27/08/2018 a Urbino ai nn. RP 3153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. REP. 103859/15201 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Urbino ai nn. RP 4862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1979 fino al 11/11/2005), con atto stipulato il 16/11/1979 a firma di Segretario Comunale di Fossombrone ai nn. REP. 962 di repertorio, trascritto il 28/12/1979 a Urbino ai nn. RP 4006

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 Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente (art. 58 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: If 2,00 mc/mq. Successiva variante al piano regolatore generale e relative NTA, l'ultima delle quali approvata con delibera del consiglio comunale n. 75 del 12/11/2018

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA BOSSO SN, FRAZIONE GHILARDINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Bosso sn, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili successivi al frazionamento del 2007 come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella frazione di Ghilardino in prossimità della strada provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 654 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28/11/2007
Coerenze: MAPPALI 568, 541, 654 salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

attrazioni storico paesaggistiche: Monte Nerone, Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile Part. 654	880,00	x	100 %	=	880,00
Totale:	880,00				880,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 85,00

Agenzia locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (25/03/2021)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 80,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 880,00 x 85,00 = **74.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 residenziale	880,00	0,00	74.800,00	74.800,00
				74.800,00 €	74.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **74.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **74.800,00**