



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

DEBITTORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2022

creata con Urbi Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilipapecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

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

A terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **10.672,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED].

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'uscita di Sant'Ippolito della strada SS E78 e a circa 17 Km, dal casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso della via di lottizzazione, Via Villa Romana, è pianeggiante e privo di alberature, al momento del sopralluogo era coltivato e seminato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su tre lati solo in uno c'è il limite che confina con il marciapiede e la strada di lottizzazione, Via Villa Romana, sono asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato. Questo lotto, n.l. ha per oggetto tre particelle censite al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 412-413-392 ma solo il 412 (mq. 9.614) ed il 413 (mq. 1.058) possono essere edificati e la superficie fondiaria è di mq. 10.672 mentre il mappale 392 (mq. 909) è un'area destinata a verde da cedere al Comune di Sant'Ippolito. Per questo motivo valuto solo la superficie del lotto edificabile come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.l (vedere tavole allegate). Le dimensioni del lotto edificabile sono lunghezza minima ml. 120 e quella massima 139 ml. circa e la larghezza è di ml.82 circa.

Sottolineo che il LOTTO 1, qui descritto, identificato nel piano di lottizzazione, come LOTTO 1, ha una superficie totale catastale e fondiaria di mq. 10.705,00 in quanto fanno parte di questo lotto il mappale 412 (area mq. 9.614) il mappale 413 (area mq. 1.058) ed il mappale 414 (area mq. 33,00) quest'ultimo è di proprietà, la stessa di quelle staggite, [REDACTED], ma non è oggetto di procedura esecutiva, ed io non la valuto in questa perizia; per questo motivo, nella presente, il LOTTO 1 è di mq. 10.672.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 412 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 9614, reddito agrario 47,17 €, reddito dominicale 62,07 €, intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n.3022.1/2002)
Coerenze: Confini: a nord parte con terreno pignorato con questa esecuzione distinto al C.T. al foglio 4 mappale 392 di proprietà [REDACTED] e parte con il terreno censito al C.T. al foglio 4 mappali 394-389 di proprietà della Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino; ad est parte con il terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 414 di proprietà [REDACTED] e parte con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 264; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 413 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 252
Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)
- foglio 4 particella 392 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 909, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 4,69 €, intestato a [REDACTED]



██████████ derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)

Coerenze: Confini: a nord e ad est con terreno distinto al C.T. al foglio 4 mappale 393 di proprietà Comune di Sant'Ippolito; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 412 di proprietà ██████████; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 394.

Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)

- foglio 4 particella 413 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 1058, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 6,83 €, intestato a ██████████

██████████ derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)

Coerenze: Confini: a nord con terreno pignorato in questa esecuzione distinto al C.T. al foglio 4 mappale 412 di proprietà ██████████; ad est con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 264; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 415 di proprietà ██████████; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 252

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.672,00 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:	€ 416.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.000,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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 pregiudizievole: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistica: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro Società Cooperativa sede di Orciano di Pesaro (PU) - cod.fiscale 81004820411, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) -codice fiscale 04970410264, contro [REDACTED] 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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio de Martino Alberto ai nn. 91467 di repertorio, trascritto il 12/01/1999 a Conservatoria Fano ai nn. 189/157.

La ditta [REDACTED] acquistò da Signori: Miucci Leopoldo (nato a Orciano di Pesaro -PU- il 18/10/1935); Miucci Raele (nato a Montemaggiore al Metauro -PU- il 30/07/1949); Miucci Ugo (nato a Barchi -PU- il 30/01/1963) e Solazzi Algerina (nata a Mondavio -PU- il 21/06/1929). Le particelle 412 e 413 derivano dalla particella 250 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito. Il mappale 392 deriva dalle particelle 262 e 265 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica



(CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti = interrato, terra, primo; Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale d'Obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584 . Con e non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell'assetto planimetrico originale integrato con l'assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009. . Per quanto riguarda il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 392 di superficie mq 909 la destinazione urbanistica prevista è di area destinata a verde pubblico da cedere al Comune di Sant'Ippolito

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE
TERRENO ARTIGIANALE
 DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **10.672,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'uscita di Sant'Ippolito della strada SS E78 e a circa 17 Km, dal casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso della via di lottizzazione, Via Villa Romana, è pianeggiante e privo di alberature, al momento del sopralluogo era coltivato e seminato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su tre lati solo in uno c'è il limite che confina con il marciapiede e la strada di lottizzazione, Via Villa Romana, sono asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato. Questo lotto, n.l. ha per oggetto tre particelle censite al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 412-413-392 ma solo il 412 (mq. 9.614) ed il 413 (mq. 1.058) possono essere edificati e la superficie fondiaria è di mq. 10.672 mentre il mappale 392 (mq. 909) è un'area destinata a verde da cedere al Comune di Sant'Ippolito. Per questo motivo valuto solo la superficie del lotto edificabile come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.l (vedere tavole allegate). Le dimensioni del lotto edificabile sono lunghezza minima ml. 120 e quella massima 139 ml. circa e la larghezza è di ml.82 circa.

Sottolineo che il LOTTO 1, qui descritto, identificato nel piano di lottizzazione, come LOTTO 1, ha una superficie totale catastale e fondiaria di mq. 10.705,00 in quanto fanno parte di questo lotto il mappale 412 (area mq. 9.614) il mappale 413 (area mq. 1.058) ed il mappale 414 (area mq. 33,00) quest'ultimo è di proprietà, la stessa di quelle staggite, [REDACTED], ma non è oggetto di procedura esecutiva, ed io non la valuto in questa perizia; per questo motivo, nella presente, il LOTTO 1 è di mq. 10.672.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 412 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 9614, reddito agrario 47,17 €, reddito dominicale 62,07 €, intestato a [REDACTED], derivante da frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n.3022.1/2002)

Coerenze: Confini: a nord parte con terreno pignorato con questa esecuzione distinto al C.T. al foglio 4 mappale 392 di proprietà [REDACTED] e parte con il terreno censito al C.T. al foglio 4 mappali 394-389 di proprietà della Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino; ad est parte con il terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 414 di proprietà [REDACTED] e parte con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 264; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 413 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 252

Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)



- foglio 4 particella 392 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2, superficie 909, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 4,69 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)
Coerenze: Confini: a nord e ad est con terreno distinto al C.T. al foglio 4 mappale 393 di proprietà Comune di Sant'Ippolito; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 412 di proprietà [REDACTED] ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 394.
Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)
- foglio 4 particella 413 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 1058, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 6,83 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)
Coerenze: Confini: a nord con terreno pignorato in questa esecuzione distinto al C.T. al foglio 4 mappale 412 di proprietà [REDACTED]; ad est con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 264; a sud con terreno oggetto di questa procedura censito al C.T. al foglio 4 mappale 415 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappale 252

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione: 

panoramicità: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

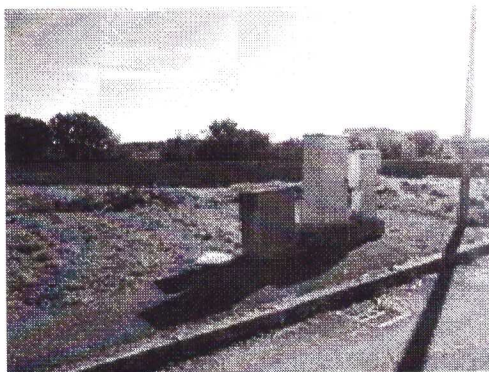


Scatto verso il nord del lotto 1

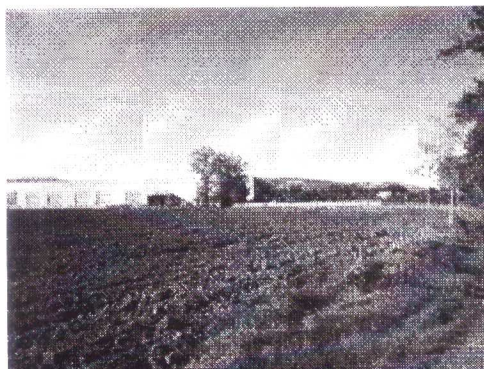


Scatto verso nord-est del lotto 1





Scatto sulle colonnine per futuri allacci alle utenze pubbliche



Scatto verso sud-ovest del lotto 1

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile mappale 412	9.614,00	x	100 %	-	9.614,00
Terreno edificabile mappale 413	1.058,00	x	100 %	-	1.058,00
Terreno mappale 392 (destinazione a verde da cedere al Comune di Sant'Ippolito)	909,00	x	0 %	-	0,00
Totale:	11.581,00				10.672,00



Evidenziato il lotto 1 - terreno edificabile artigianale/industriale - mappali 412-413-392 del foglio 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazioni primaria.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 39,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.672,00 x 39,00 = **416.208,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-208,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 416.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 416.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fano e Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio, ed inoltre: Studi tecnici e



impresari immobiliari della zona

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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	10.672,00	0,00	416.000,00	416.000,00
				416.000,00 €	416.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è pignorato per intero e non pro-quota. La scelta di formare il lotto di vendita che corrisponde al lotto del piano di lottizzazione vigente (individuato come Lotto n.1), è stata indispensabile per non creare ripartizioni che condizionano l'attuale Piano.

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: **€. 416.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 416.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **7.625,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km, si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso della via di lottizzazione, Via Villa Romana, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo era coltivato e seminato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su tre lati solo in uno c'è il limite che confina con il marciapiede e la strada di lottizzazione, Via Villa Romana, sono asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 415 di superficie edificabile di mq.7.625 la stessa di quella catastale come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.2 (vedere tavole di lottizzazione allegate). Le dimensioni del lotto sono larghezza circa 76 ml. mentre la lunghezza massima di ml.120 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 7625, reddito agrario 37,41 €, reddito dominicale 49,22 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)

Coerenze: Confini : a nord con terreno pignorato con questa procedura, censito al C.T. al foglio 4 mappale 413 di proprietà [REDACTED] ad est con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 264; a sud con terreno foglio 4 mappale 416 di proprietà Comune di Sant'Ippolito; ad ovest con terreno di proprietà della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino e censito al C.T. al foglio 4 mappali 252-260.

Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.625,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 297.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 297.000,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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 pregiudiziali: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro Società Cooperativa sede di Orciano di Pesaro (PU) - cod.fiscale 81004820411, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) -codice fiscale 04970410264, contro [REDACTED], 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:

INVI S.R.L. con sede in **[REDACTED]** per la quota di 100/100 (dal 25/06/2008), con atto stipulato il 25/06/2008 a firma di Notaio Spinazzola Massimo con sede a Fano ai nn. 27161/5659 di repertorio, trascritto il 29/07/2008 a Conservatoria Urbino ai nn. 5494/3371.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile distinto al Catasto terreni al foglio 4 mappale 415 (deriva dal mappale 332)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GRUPPO MEP-S.P.A. con sede in Sant'Ippolito (PU) codice fiscale 01028840412 per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2000 fino al 31/08/2001), con atto stipulato il 14/06/2000 a firma di Notaio Sabbadini Luca con sede a Fano (PU) ai nn. 4794 di repertorio, trascritto il 20/06/2000 a Conservatoria di Urbino ai nn. 3947/2835.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile distinto al Catasto terreni al foglio 4 mappale 415 (deriva dal mappale 332)

MEP-S.P.A. con sede in Sant'Ippolito (PU) codice fiscale 00884250416 per la quota di 100/100, in forza di atto di assegnazione (dal 31/08/2001 fino al 25/06/2008), con atto stipulato il 31/08/2001 a firma di Notaio de Martino Alberto con sede a Fano (PU) ai nn. 94886 di repertorio, trascritto il 07/09/2001 a Conservatoria Urbino ai nn. 5707/4032.

Il titolo è riferito solamente a terreno edificabile distinto al Catasto terreni al foglio 4 mappale 415 (deriva dal mappale 332).

La particella è pervenuta per atto di conferimento in società da potere Gruppo Mep-S.P.A. con sede in Sant'Ippolito (PU)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti = interrato, terra, primo; Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e



cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale d'Obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584. Con e non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell'assetto planimetrico originale integrato con l'assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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 SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **7.625,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]. Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km, si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso della via di lottizzazione, Via Villa Romana, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo





Scatto verso sud-ovest del Lotto 2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno edificabile artigianale/industriale -mappale 415	7.625,00	x 100 %	= 7.625,00
Totale:	7.625,00		7.625,00



Evidenziato - lotto 2 - terreno edificabile artigianale industriale - mappale 415 del foglio 4

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 39,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.625,00 x 39,00 = **297.375,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 297.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 297.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fossombrone, Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Uffici tecnici ed imprenditori immobiliari della zona

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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	7.625,00	0,00	297.000,00	297.000,00
				297.000,00 €	297.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è pignorato per intero e non pro-quota. La scelta di formare il lotto di vendita che corrisponde al lotto del piano di lottizzazione vigente (individuato come Lotto n.2), è stata indispensabile per non creare ripartizioni che condizionano l'attuale Piano.

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: **€. 297.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 297.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **6.839,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dagli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso di Sant'Ippolito alla Superstrada, Fano-Grosseto, SS E78, da cui si accede, a circa 17 Km. al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso dei uno dei piazzali della lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo c'era una fitta vegetazione di incolto. I confini sono materializzati con rete metallica che è un pò deteriorata e avvolta dalla vegetazione spontanea, sul fronte c'è il marciapiede e il piazzale asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 455 di superficie fondiaria di mq.6839 la stessa di quella catastale come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.6 (vedere tavole di lottizzazione allegate). Il terreno è pianeggiante e le dimensioni sono lunghezza minima ml.59 circa e massima ml. 69 e di larghezza media di 99 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 6839, reddito agrario 30,02 €, reddito dominicale 35,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)

Coerenze: Confini: a nord parte con terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 319 di proprietà Comune di Sant'Ippolito, e parte con lo scoperto del capannone centito al C.F. al foglio 4 mappale 457 di proprietà Ducci F.lli s.r.l. con sede in Sant'Ippolito; ad est e a sud con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappali 400-535-537; ad ovest con terreno oggetto di questa procedura, di proprietà parte della [REDACTED] e parte della Immobiliare Vera s.r.l. con sede in Fano e censito al C.T. al foglio 4 mappale 398.

Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto. Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.839,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.000,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro Società Cooperativa sede di Orciano di Pesaro (PU) - cod.fiscale 81004820411, contro **[REDACTED]**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) -codice fiscale 04970410264, contro **[REDACTED]**, 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:

[REDACTED] - per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723

[REDACTED] S.R.L. con sede a Fano -Codice fiscale 01452130410- - per la quota di 50/100, in forza di atto di divisione (dal 13/12/2010), con atto stipulato il 13/12/2010 a firma di Notaio De Martino Alberto con sede in fano (PU) ai nn. 108102/30061 di repertorio, trascritto il 31/12/2010 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8139/4909

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE VERA S.R.L. sede a Fano -codice fiscale 01452130410- per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999 fino al 13/12/2010), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti = interrato, terra, primo; Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale



d'Obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584 . Con c non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell'assetto planimetrico originale integrato con l'assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **6.839,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà **[REDACTED]**

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dagli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso di Sant'Ippolito alla Superstrada, Fano-Grosseto, SS E78, da cui si accede, a circa 17 Km, al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso dei piazzali della lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo c'era una fitta vegetazione di incolto. I confini sono materializzati con rete metallica che è un pò deteriorata e avvolta dalla vegetazione spontanea, sul fronte c'è il marciapiede e il piazzale asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 455 di superficie fondiaria di mq.6839 la stessa di quella catastale come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.6 (vedere tavole di lottizzazione allegate). Il terreno è pianeggiante e le dimensioni sono lunghezza minima ml.59 circa e massima ml. 69 e di larghezza media di 99 ml.

Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 6839, reddito agrario 30,02 €, reddito dominicale 35,32 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)

Coerenze: Confini: a nord parte con terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 319 di proprietà Comune di Sant'Ippolito, e parte con lo scoperto del capannone censito al C.F. al foglio 4 mappale 457 di proprietà Ducci F.Ili s.r.l. con sede in Sant'Ippolito; ad est e a sud con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappali 400-535-537; ad ovest con terreno oggetto di questa procedura, di proprietà parte della [REDACTED] e parte della Immobiliare Vera s.r.l. con sede in Fano e censito al C.T. al foglio 4 mappale 398.

Nella visura catastale viene aggiunta sotto la superficie catastale l'annotazione di: SR (superficie reale)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



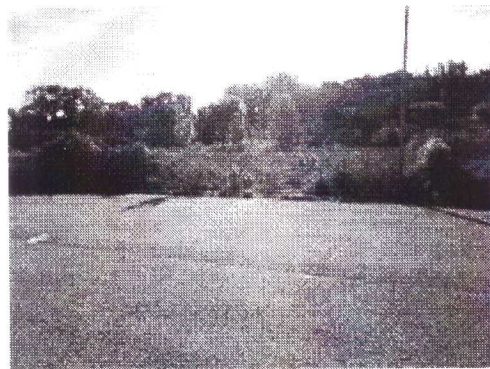
panoramicità:



DESCRIZIONE DETAGLIATA:

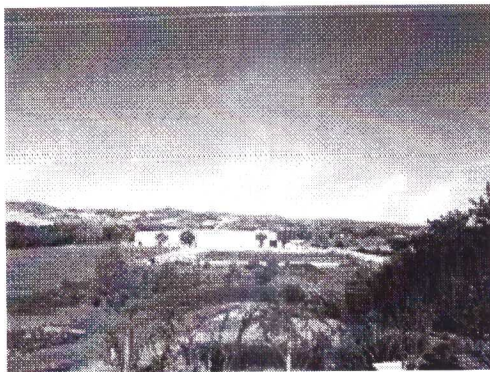


Scatto verso sud-est del Lotto 3



Scatto verso sud del Lotto 3





Scatto dall'alto (da Strada Ridolfina) in direzione nord del Lotto 3

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile - mappale 455 -foglio 4	6.839,00	x	100 %	=	6.839,00
Totale:	6.839,00				6.839,00



Evidenziato Lotto 3- terreno edificabile artigianale/industriale -mappale 455

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazioni primarie.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 39,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.839,00 x 39,00 = **266.721,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento	-721,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 266.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 266.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fossombrone, Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: studi tecnici ed imprenditori immobiliari della zona

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	6.839,00	0,00	266.000,00	266.000,00
				266.000,00 €	266.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è pignorato per intero e non pro-quota. La scelta di formare il lotto di vendita che corrisponde al lotto del piano di lottizzazione vigente (individuato come Lotto n.6), è stata indispensabile per non creare ripartizioni che condizionano l'attuale Piano.

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: € 266.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 266.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

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

A area per attrezzature pubbliche a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **1.845,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno edificabile in oggetto è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La sua destinazione principale è di area destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale come per esempio a commercio, servizi, uffici. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora inediticati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km, si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto al centro di un piazzale della lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo era coltivato e seminato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su due lati mentre negli altri i limiti confinano con il piazzale asfaltato ben definito con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato e non ci sono alberature. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 322 di superficie edificabile di mq.1.845 la stessa di quella catastale come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/10/2022 e nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito (vedere tavole di lottizzazione allegate). Gli indici di fabbricazione sono gli stessi di quelli dei lotti edificabili con destinazione artigianale o industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 1845, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 9,53 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 24/05/2000 Pratica n.36425 in atti dal 24/05/2000 (n.1932.1/2000)

Coerenze: Confini: a nord parte con terreno di proprietà Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, censito al C.T. al foglio 4, mappale 259, e parte con il terreno oggetto di questa procedura distinto al C.T. al foglio 4 mappale 262 di proprietà [REDACTED]; ad est, a sud e ad ovest con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. al foglio 4 mappali 261-319-257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.845,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro Società Cooperativa sede di Orciano di Pesaro (PU) - cod.fiscale 81004820411, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento.*

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) -codice fiscale 04970410264, contro [REDACTED] 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:

[REDACTED] S.R.L. con sede a Fano -Codice fiscale 0145946041 - per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723

[REDACTED] S.R.L. con sede a Fano -Codice fiscale 0145946041 - per la quota di 50/100, in forza di atto di divisione (dal 13/12/2010), con atto stipulato il 13/12/2010 a firma di Notaio De Martino Alberto con sede in fano (PU) ai nn. 108102/30061 di repertorio, trascritto il 31/12/2010 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8139/4909

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE VERA S.R.L. sede a Fano -codice fiscale 01452130410- per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999 fino al 13/12/2010), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti – interrato, terra, primo: Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale d'Obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della



zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale” stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584 . Con e non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell’assetto planimetrico originale integrato con l’assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009.. Il lotto in oggetto identificato con il mappale 322 del foglio 4 è compreso nel piano di lottizzazione artigianale e industriale ma la sua destinazione è di aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale come ad esempio commercio, servizi, uffici. Gli indici da rispettare sono gli stessi dei capannoni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE

AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

DI CUI AL PUNTO A

area per attrezzature pubbliche a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **1.845,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà **[REDACTED]**. Il terreno edificabile in oggetto è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La sua destinazione principale è di area destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale come per esempio a commercio, servizi, uffici. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km, si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto al centro di un piazzale della lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo era coltivato e seminato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su due lati mentre negli altri i limiti confinano con il piazzale asfaltato ben definito con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato e non ci sono alberature. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 322 di superficie edificabile di mq.1.845 la stessa di quella catastale come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/10/2022 e nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito (vedere tavole di lottizzazione allegate). Gli indici di fabbricazione sono gli stessi di quelli dei lotti edificabili con destinazione artigianale o industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 1845, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 9,53 €. intestato a **[REDACTED]**, derivante da Frazionamento del 24/05/2000 Pratica n.36425 in atti dal 24/05/2000



(n.1932.1/2000)

Coerenze: Confini: a nord parte con terreno di proprietà Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, censito al C.T. al foglio 4, mappale 259, e parte con il terreno oggetto di questa procedura distinto al C.T. al foglio 4 mappale 262 di proprietà ██████████; ad est, a sud e ad ovest con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. al foglio 4 mappali 261-319-257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

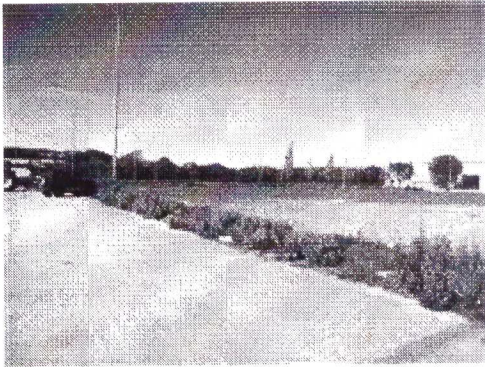
esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Scatto verso Nord-ovest del Lotto 5



Scatto dall'alto (Strada Ridolfina) verso nord del Lotto 5

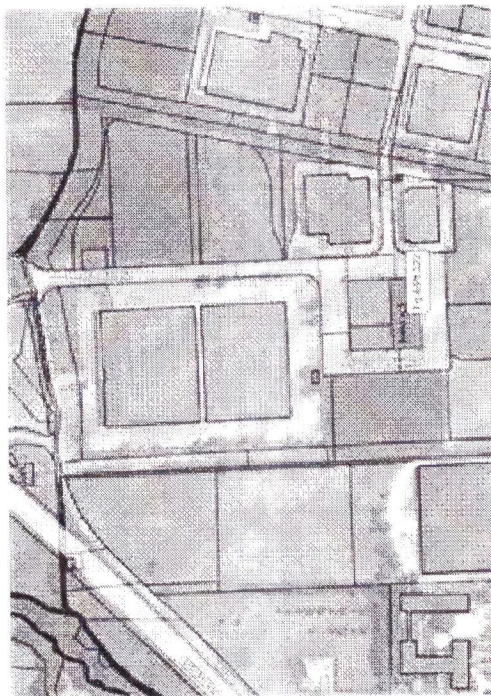
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile -mappale 322	1.845,00	x	100 %	=	1.845,00
Totale:	1.845,00				1.845,00





Evidenziato lotto 5 -terreno edificabile destinato ad attrezzature pubbliche di interesse generale -mappale 322

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazioni primarie.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 45,00. In relazione alla destinazione urbanistica del lotto, commerciale, ritengo secondo le indagini di mercato svolte che il valore di questo terreno al mq è maggiore di quello con destinazione artigianale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.845,00	x	45,00	=	83.025,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

DECURAZIONI ED ADGIUAMENTI DEL VALORE



descrizione	importo
adeguamento	-25,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fossombrone, Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: studi tecnici e imprenditori immobiliari della zona

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	area per attrezzature pubbliche	1.845,00	0,00	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Il lotto è pignorato per intero e non pro-quota.

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: €. 83.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

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

A per attrezzature pubbliche a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **884,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED].

Il terreno edificabile in oggetto è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La sua destinazione principale è di area destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale come per esempio a commercio, servizi, uffici. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditificati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km. si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto al centro del piazzale di lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo era coltivato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su due lati mentre negli altri i limiti confinano con il piazzale asfaltato ben definito con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato e non ci sono alberature. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 262 di superficie edificabile di mq.884 la stessa di quella catastale come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/10/2022 e nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito (vedere tavole di lottizzazione allegate). Gli indici di fabbricazione sono gli stessi di quelli dei lotti edificabili con destinazione artigianale o industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 884, reddito agrario 3,88 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a [REDACTED] S.R.L. con sede in Fano (C.C. [REDACTED]), derivante da Frazionamento del 14/12/1998 in atti dal 14/12/1998 (n.3780.2/1998) Coerenze: Confini: a nord con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. foglio 4 mappali 258-257; ad est con terreno di proprietà della Intesa San Paolo con sede in Torino, distinto al foglio 4 mappale 259; a sud con terreno oggetto di questa procedura distinto al C.T. al foglio 4 mappale 322 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. al foglio 4 mappale 257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	884,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **39.000,00**
 Data della valutazione: **07/12/2022**

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 pregiudiziali: 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** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro Società Cooperativa sede di Orciano di Pesaro (PU) - cod.fiscale 81004820411, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento.*

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) -codice fiscale 04970410264, contro [REDACTED] 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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio de Martino Alberto ai nn. 91467 di repertorio, trascritto il 12/01/1999 a Conservatoria Fano ai nn. 189/157.

La ditta ██████████ acquistò da Signori: Miucci Leopoldo (nato a Orciano di Pesaro -PU- il 18/10/1935); Miucci Raelle (nato a Montemaggiore al Metauro -PU- il 30/07/1949); Miucci Ugo (nato a Barchi -PU- il 30/01/1963) e Solazzi Algerina (nata a Mondavio -PU- il 21/06/1929). Le particelle 412 e 413 derivano dalla particella 250 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito. Il mappale 392 deriva dalle particelle 262 e 265 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti = interrato, terra, primo; Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 - 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 - 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale d'obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 - 2° stralcio funzionale" stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584. Con e non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del



21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell'assetto planimetrico originale integrato con l'assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009. Il lotto in oggetto identificato con il mappale 262 del foglio 4 è compreso nel piano di lottizzazione artigianale e industriale ma la sua destinazione è di aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale come ad esempio commercio, servizi, uffici. Gli indici da rispettare sono gli stessi dei capannoni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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 SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE

PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

DI CUI AL PUNTO A

per attrezzature pubbliche a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **884,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ~~(INVISI...)~~
Il terreno edificabile in oggetto è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La sua destinazione principale è di area destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale come per esempio a commercio, servizi, uffici. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dalla fine degli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla strada Fano-Grosseto, SS E78, e da qui a circa 17 Km, si accede al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto al centro del piazzale di lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo era coltivato. Viene coltivato, da un agricoltore della zona, per evitare che ci crescano le vegetazioni spontanee e non sono stati registrati contratti d'affitto in merito. I confini non sono materializzati su due lati mentre negli altri i limiti confinano con il piazzale asfaltato ben definito con cordoli in calcestruzzo. Il terreno è aperto a tutti, non è recintato e non ci sono alberature. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 262 di superficie edificabile di mq.884 la stessa di quella catastale come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/10/2022 e nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito (vedere tavole di lottizzazione allegate). Gli indici di fabbricazione sono gli stessi di quelli dei lotti edificabili con destinazione



artigianale o industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 884, reddito agrario 3,88 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a [REDACTED] derivante da Frazionamento del 14/12/1998 in atti dal 14/12/1998 (n.3780.2/1998)
Coerenze: Confini: a nord con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. foglio 4 mappali 258-257; ad est con terreno di proprietà della Intesa San Paolo con sede in Torino, distinto al foglio 4 mappale 259; a sud con terreno oggetto di questa procedura distinto al C.T. al foglio 4 mappale 322 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito censito al C.T. al foglio 4 mappale 257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Scatto verso est del Lotto 6



Scatto dall' alto (strada Ridolfina) verso nord del Lotto 6

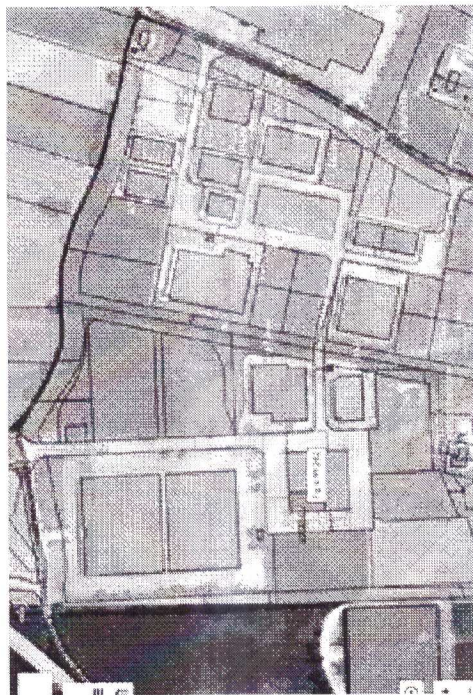
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile per attrezzature pubbliche - mappale 262	884,00	x	100 %	=	884,00
Totale:	884,00				884,00





Evidenziato lotto 6 - terreno con destinazione ad attrezzature pubbliche di interesse generale -mappale 262

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONI:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazioni primarie.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 45,00. In relazione alla destinazione urbanistica del lotto, commerciale, ritengo secondo le indagini di mercato svolte che il valore di questo terreno al mq è maggiore di quello con destinazione artigianale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	884,00	x	45,00	=	39.780,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
adeguamento	-780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fossombrone, Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici ed imprenditori immobiliari 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
	per				
A	attrezzature pubbliche	884,00	0,00	39.000,00	39.000,00
				39.000,00 €	39.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Il lotto è pignorato per intero e non pro-quota.

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: €. 39.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.000,00

data 07/12/2022

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

