



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO TONTINI**

CF: TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: [info@studiotontini.it](mailto:info@studiotontini.it)

PEC: [stefano.tontini@geopec.it](mailto:stefano.tontini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

# LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a URBINO via duchi di montefeltro snc, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni edificabili residenziali, posti all'interno del centro abitato di Pieve di Cagna, i fabbricati limitrofi al lotto ed edificati nell'ambito di applicazione del piano attuativo B13 sono di tipo popolare con tipologia a schiera. Il lotto è accessibile dalla strada pubblica la quale termina sul confine delle particelle oggetto di stima. I terreni formanti un lotto presentano un marcato dislivello tra il limite superiore ed inferiore.

Si evidenzia inoltre che all'interno delle particelle oggetto di pignoramento rimangono inglobati 3 frustoli di terreno della stessa proprietà che non sono oggetto di pignoramento: particella 597, 600 e 602

l'insieme dei terreni sul perimetro esterno confinano con Battazza Ivaldo, Municipio di Urbino, Ditta eseguita.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4<sup>^</sup>, superficie 92, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 63, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 76, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 134, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 425, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,di selvicoltura: viteIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>790,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 21/05/2010 a urbino ai nn. 3272/814, iscritta il 21/05/2010 a urbino ai nn. 3272/814, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario ipotecario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di urbino ai nn. 570 di repertorio, registrata il 15/11/2022 a urbino ai nn. 6878/5122, trascritta il 15/11/2022 a urbino ai nn. 6878/5122, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/1995), con atto stipulato il 26/08/1996 a firma di dichiarante ai nn. 32/321 di repertorio, registrato il 26/08/1996 a Urbino ai nn. 3927/2874, trascritto il 26/08/1996 a Urbino ai nn. 3927/2874

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/06/2006), con atto stipulato il 20/11/2006 a firma di dichiarante ai nn. 97/402 di repertorio, registrato il 15/09/2007 a Urbino ai nn. 7377/4200, trascritto il 15/09/2007 a Urbino ai nn. 7377/4200

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 26/02/2007), con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di notaio venturini di Urbino ai nn. 65669/18984 di repertorio, registrato il 22/03/2007 a Urbino ai nn. 2362/1290, trascritto il 22/03/2007 a Urbino ai nn. 2362/1290

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Informativo Territoriale del Comune di Urbino, i terreni oggetto di perizia sono risultati oggetto di un vecchio piano attuativo di dettaglio per la fabbricazione in detta area denominato B13

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 92 del 30/07/1994, l'immobile ricade in zona B aree urbane di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Urbino in data 24/02/2023

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

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

BENI IN URBINO VIA DUCHI DI MONTEFELTRO SNC, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

**TERRENO RESIDENZIALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a URBINO via duchi di montefeltro snc, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni edificabili residenziali, posti all'interno del centro abitato di Pieve di Cagna, i fabbricati limitrofi al lotto ed edificati nell'ambito di applicazione del piano attuativo B13 sono di tipo popolare con tipologia a schiera. Il lotto è accessibile dalla strada pubblica la quale termina sul confine delle particelle oggetto di stima. I terreni formanti un lotto presentano un marcato dislivello tra il limite superiore ed inferiore.

Si evidenzia inoltre che all'interno delle particelle oggetto di pignoramento rimangono inglobati 3 frustoli di terreno della stessa proprietà che non sono oggetto di pignoramento: particella 597, 600 e 602

l'insieme dei terreni sul perimetro esterno confinano con Battazza Ivaldo, Municipio di Urbino, Ditta eseguita.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4<sup>^</sup>, superficie 92, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 63, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 76, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 134, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)
- foglio 60 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4<sup>^</sup>, superficie 425, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/1983 in atti dal 09/01/1996 (n. 31044.902/1983)

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,di selvicoltura: viteIl terreno





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni edificabili residenziali, posti all'interno del centro abitato di Pieve di Cagna, i fabbricati limitrofi al lotto ed edificati nell'ambito di applicazione del piano attuativo B13 sono di tipo popolare con tipologia a schiera. Il lotto è accessibile dalla strada pubblica la quale termina sul confine delle particelle oggetto di stima. I terreni formanti un lotto presentano un marcato dislivello tra il limite superiore ed inferiore.

Si evidenzia inoltre che all'interno delle particelle oggetto di pignoramento rimangono inglobati 3 frustoli di terreno della stessa proprietà che non sono oggetto di pignoramento: particella 597, 600 e 602

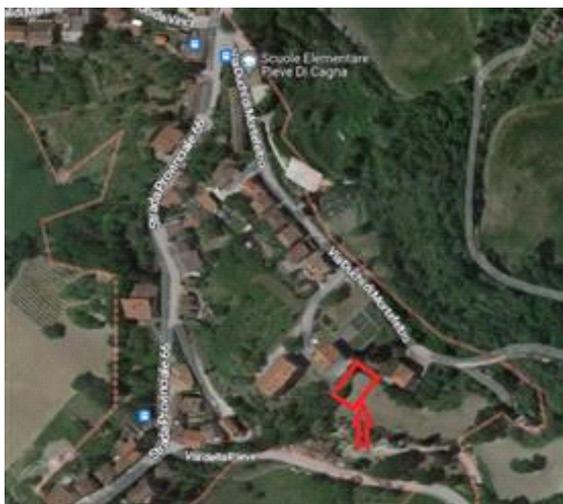
l'insieme dei terreni sul perimetro esterno confinano con Battazza Ivaldo, Municipio di Urbino, Ditta eseguita.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	790,00	x	100 %	=	790,00
<b>Totale:</b>	<b>790,00</b>				<b>790,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE PER CENTRO TURISTICO AD URBINO

Indirizzo: loc. pallino

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 8,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE LOC. PALLINO ALL'ASTA

Indirizzo: Localita' Pallino - Via Madonna Del Lago, Angolo Via Vespasiano Snc

Superfici principali e secondarie: 6675

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 2,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.500,00 pari a: 2,92 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE LOC. TRASANNI

Indirizzo: LOC. TRASANNI

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 35.000,00 pari a 87,50 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo della imposta sui terreni edificabili, il Comune di Urbino per l'area in questione indica un valore di 53.39 €/mq

Vista la proprietà, viste le caratteristiche specifiche ed più in generale quelle della località di Pieve di Cagna, viste la attuale situazione generale della situazione economica e geopolitica, legislativa a livello Nazionale ed Europeo, l'andamento dei tassi di riferimento (Euribor e IRS) per cui è prevedibile un'ulteriore deterioramento del benessere economico e conseguentemente del mercato immobiliare, si esprime un valore dei terreni oggetto di stima che ritengo sensibilmente inferiore a quello espresso dall'Amministrazione per il calcolo delle imposte ed intermedio a quello e quelli dei terreni agricoli, attualmente ritengo che l'unico interesse possa essere riconducibile a chi voglia utilizzare l'appezzamento per realizzare un'orto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	790,00	x	12,00	=	<b>9.480,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.480,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.480,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Urbino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio mercato immobiliare online, portali immobiliari

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	790,00	0,00	9.480,00	9.480,00
				<b>9.480,00 €</b>	<b>9.480,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I terreni oggetto di stima non sono divisibili in più lotti

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: **€ 9.480,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.422,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 58,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

data 21/03/2023

il tecnico incaricato  
STEFANO TONTINI