



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Merli

CF:MRLLCU67H22L500Q
con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6
telefono: 0722322445
fax: 0722322445
email: geo@lmerli.191.it
PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

- foglio 94 particella 1 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualita/classe PRATO 2-BOSCO CEDUO 4, superficie 14040, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 13495, reddito agrario 24,39 €, reddito dominicale 24,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 75161, reddito agrario 116,45 €, reddito dominicale 97,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 6, superficie 7629, reddito agrario 17,73 €, reddito dominicale 17,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 14009, reddito agrario 21,71 €, reddito dominicale 18,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1577, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

- foglio 94 particella 15 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualita/classe SEMINATIVO 5 - BOSCO CEDUO 4, superficie 16882, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 10,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

- foglio 94 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 610, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegate alla presente perizia.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

Presenta una forma poligono irregolare, i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti sistemi irrigui permanenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti al momento del sopralluogo ,arboree: bosco ceduo in parte ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.667,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.400,91
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO, stipulato il 09/05/2019, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 29/02/2020 a Pesaro ai nn. 790/2019, serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 14375,00 per l'intero periodo (€ 1.500,00 annui).

Si precisa che in data 15.03.23 (data antecedente il pignoramento), la società agricola affittuaria dei terreni oggetto di pignoramento, cambia la ragione sociale in SOCIETA' AGRICOLA F.LLI MULAS S.S., come da visura camerale allegata alla presente perizia.

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** attiva, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Giuseppe Mancini, Urbania (PU) ai nn. Rep. n. 116963/24174 di repertorio, iscritta il 15/06/2012 a Urbino (PU) ai nn. 470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: • Terreni in Urbino, distinti al C.T., F. 94 MAP. 1 – 2 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 132. I Sig. MULAS PIETRO è intervenuto all'atto quale Titolare dell'Impresa individuale denominata "Az. Agr. La Rocca di Mulas Pietro" (Sassocorvaro).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/04/2023 a Urbino (PU) ai nn. 1526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. di Urbino in data 23-03-2023, rep. n. 157..

Pignoramento sui seguenti beni: • Terreni in Urbino, distinti al C.T., F. 94 MAP. 1 – 2 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 132. Pignoramento immobiliare contro MULAS PIETRO in proprio e quale Titolare dell'Impresa individuale "Az. Agr. La Rocca di Mulas Pietro" (Sassocorvaro).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di terreni agricoli, non si sono vincoli o spese condominiali. Per i vincoli urbanistici a cui i terreni sono assoggettati, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Urbino, CDU n. 120/2023 del 08/11/2023, allegato alla presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/06/2012), con atto stipulato il 12/06/2012 a firma di Notaio Mancini Giuseppe Urbina (PU) ai nn. Rep. n. 116962/24173 di repertorio, trascritto il 15/06/2012 a Urbino ai nn. 2078.

Il debitore esecutato, ha acquistato da TIBERI SECONDO (Urbino, 26-10-59) coniugato in regime di separazione dei beni, TIBERI GIANLUCA (Urbino, 26-07-67) coniugato in regime di separazione dei beni, il seguente bene per € 120.000,00: • Terreni in Urbino, distinti al C.T., F. 94 MAP. 1 – 2 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 132. Il Sig. MULAS PIETRO è intervenuto all'atto quale Titolare dell'Impresa individuale denominata "Az. Agr. La Rocca di Mulas Pietro" (Sassocorvaro). Nel Titolo, si dichiara quanto segue: Gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di qualsiasi specie. I Venditori dichiarano che l'immobile in oggetto, è libero da oneri, vincoli, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali o diritti che terzi possono eventualmente vantare, che possano diminuirne la piena proprietà e disponibilità, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente qualora ve ne fossero.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/04/1966 fino al 26/02/2007), con atto stipulato il 17/04/1966 a firma di Notaio Paolo Fucili Urbino (PU), registrato il 04/05/1966 a Urbino ai nn. 312, vol. 177, trascritto il 09/05/1966 a Urbino ai nn. 1137.

Mediante tale atto TIBERI FERNANDO (Urbino, 25-02-27), ha acquistato da TIBERI PALMA (o PALMINA) (Urbino, 25-12-08), TIBERI TERESA (Urbino, 14-11-1898), TIBERI LUIGI (Urbino, 27-01-22), il seguente bene: • Terreni in Urbino, voc. Villetta, distinti al C.T., F. 94 MAP. 1 – 2 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 132, di Ha 14.34.03. Nel Titolo, si dichiara quanto segue: Gli immobili sono trasferiti con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù. I Venditori garantiscono l'assoluta proprietà degli immobili in oggetto, la libera appartenenza e disponibilità e la esenzione da qualsiasi ipoteca, vincolo e gravame pregiudizievole, assoggettandosi a tutte le garanzie di legge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/02/2007 fino al 12/06/2012), con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di Notaio Pasquale Venturini Urbino (PU) ai nn. Rep. n. 65671/18986 di repertorio, trascritto il 22/03/2007 a Urbino ai nn. 1291.

Mediante tale atto TIBERI SECONDO (Urbino, 26-10-59) coniugato in regime di separazione dei beni, TIBERI GIANLUCA (Urbino, 26-07-67) coniugato in regime di separazione dei beni, hanno acquistato da TIBERI FERNANDO (Urbino, 25-02-27), il seguente bene: • Terreni in Urbino, distinti al C.T., F. 94 MAP. 1 – 2 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 132. Ed altri beni. Gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive legalmente esistenti, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con i titoli dell'aiuto comunitario indicati nei documenti allegati all'atto sotto la lettera "A".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di soli terreni agricoli, pertanto non esistono pratiche edilizie.

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 URBINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 1 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualita/classe PRATO 2-BOSCO CEDUO 4, superficie 14040, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegare alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 13495, reddito agrario 24,39 €, reddito dominicale 24,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegare alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 75161, reddito agrario 116,45 €, reddito dominicale 97,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegare alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 6, superficie 7629, reddito agrario 17,73 €, reddito dominicale 17,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegare alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 14009, reddito agrario 21,71 €, reddito dominicale 18,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegare alla presente perizia.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 94 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1577, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegata alla presente perizia.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

- foglio 94 particella 15 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualità/classe SEMINATIVO 5 - BOSCO CEDUO 4, superficie 16882, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 10,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegata alla presente perizia.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

- foglio 94 particella 132 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 610, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Si rimanda alla mappa catastale ed alle visure catastali dei confinanti, allegata alla presente perizia.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

Presenta una forma poligono irregolare, i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti sistemi irrigui permanenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti al momento del sopralluogo ,arboree: bosco ceduo in parte ,Il terreno



vista da drone



vista da drone



vista da drone



vista da drone



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli formati da più particelle in un unico appezzamento (a meno della particella n. 132) di forma irregolare posto a varie pendenze, in parte coperti a bosco ceduo ed una parte prevalente a seminativo, per un totale di circa 14 ettari (superficie catastale). Si trovano in una zona agricola nel Comune di Urbino, a confine con il Comune di Sassocorvaro, in una posizione molto decentrata e non facile da raggiungere. Il terreno non è delimitato, i confini non sono stati controllati (non essendo oggetto di specifico incarico). Per quanto visibile, tenuto conto della vastità del terreno, lo stato dei luoghi sembra conforme alla mappa catastale. I terreni si trovano a circa 20 km. da Urbino, attraverso la viabilità pubblica si arriva a circa 1 km. da essi. L'ultimo km circa va percorso attraverso una strada presumibilmente interpoderale, percorribile in assenza di piogge con un fuoristrada a trazione integrale, in inverno o in presenza di piogge solo con trattori agricoli. L'individuazione in loco dei terreni non è stata facile, è riuscita grazie alla collaborazione del debitore esecutato.





strada di accesso ai terreni



vista panoramica dei terreni oggetto di pignoramento, dalla collina di fronte

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, condotta intervistando tecnici del settore operanti nel territorio e avvalendosi come puro riferimento di banche dati della Agenzia delle Entrate sui valori agricoli medi della Provincia di Pesaro-Urbino, tenuto conto degli opportuni aggiustamenti in base ai parametri di confronto quali la giacitura, la forma, l'ubicazione molto decentrata dalle strade pubbliche, l'ampiezza, la destinazione urbanistica, la difficoltosa accessibilità, è risultato che per terreni simili a quelli in oggetto in condizioni ordinarie il valore unitario è: Seminativo di €/mq. 0,90, Prato €/mq. 0,90 e Bosco Ceduo di €/mq. 0,40 (tenuto conto che il bosco è stato recentemente tagliato e che per qualche anno avrà una redditività scarsa).

Applicando tali valori unitari alla superficie catastale di ciascuna particella si ottiene un valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento di € 114.072,20, come da tabella valori allegata alle

presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.075,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.075,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.075,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Urbino e Sassocorvaro-Auditore, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	114.075,20	114.075,20
				114.075,20 €	114.075,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I terreni oggetto di pignoramento, a meno della particella 132, formano un unico appezzamento di circa 14 Ha. Si ritiene che la vendita debba avvenire in unico lotto, per maggior appetibilità per la produzione di reddito.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 11.407,52**

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: **€. 102.667,68**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 10.266,77
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:	€. 92.400,91

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Luca Merli