



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 70/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA MERLI**

CF: MRLNDR63M14L500R

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Conciatori, 50

telefono: 0722818232

fax: 0722818232

email: [studio.merli@libero.it](mailto:studio.merli@libero.it)

PEC: [andrea.merli@archiworldpec.it](mailto:andrea.merli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

# LOTTO 1

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

**A terreno residenziale** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 1 di superficie pari a mq 562.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 81, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,38 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri
- foglio 53 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 481, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

Presenta una forma regolareIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>562,00 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>€ 42.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro *omissis* a favore di *omissis*

Risulta trascittao il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in

data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di *omissis* contro *omissis*  
Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società esecutata

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

### 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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 1 di superficie pari a mq 562.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 81, reddito

agrario 0,31 € reddito dominicale 0,38 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

- foglio 53 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 481, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

Presenta una forma regolareIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km  
superstrada distante 3 Km  
autostrada distante 40 Km

nella media   
eccellente   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto identificato come Lotto 1 della Lottizzazione "Fossato" sita nelle vicinanze dell'abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento pianeggiante e di forma regolare è ubicato all'ingresso della lottizzazione ed ha superficie pari a mq 562 ed il volume edificabile pari a mc 1152.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie edificabile	562,00	x	100 %	=	562,00
<b>Totale:</b>	<b>562,00</b>				<b>562,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del lotto edificabile in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 562,00 x 75,00 = **42.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.150,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle 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 residenziale	562,00	0,00	42.150,00	42.150,00
				<b>42.150,00 €</b>	<b>42.150,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene NON risulta divisibile

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: **€ 42.150,00**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.107,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 42,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 2

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

**A** **terreno residenziale** a ACQUALAGNA, frazione località Fossato, della superficie commerciale di **598,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 5 di superficie pari a mq 598.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 435 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 598, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 2,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica, + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>598,00 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>€ 44.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagliari ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagliari rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

## 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 ACQUALAGNA, FRAZIONE LOCALITÀ FOSSATO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA, frazione località Fossato, della superficie commerciale di **598,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 5 di superficie pari a mq 598.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 435 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 598, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 2,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica, + altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 90  
superstrada distante 3 Km  
aeroporto distante 40 Km

nella media   
eccellente   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto identificato come Lotto 5 della Lottizzazione "Fossato" sita nelle vicinanze dell'abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento pressoché pianeggiante, di forma regolare e con quota un paio di metri al di sotto della strada di lottizzazione ha superficie pari a mq 598 ed il volume edificabile pari a mc 1225,9.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno edificabile	598,00	x	100 %	=	598,00
<b>Totale:</b>	<b>598,00</b>				<b>598,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del lotto edificabile in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 598,00 x 75,00 = **44.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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 residenziale	598,00	0,00	44.850,00	44.850,00
				<b>44.850,00 €</b>	<b>44.850,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta divisibile

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: **€ 44.850,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.242,50**

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:	€ 7,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.600,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 3

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

**A** terreno residenziale a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **592,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 6 di superficie pari a mq 592.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 592, reddito agrario 1,99 € reddito dominicale 2,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica, + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>592,00 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>€ 44.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato.

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

## 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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **592,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 6 di superficie pari a mq 592.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 3, superficie 592, reddito agrario 1,99 € reddito dominicale 2,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica, + altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km  
superstrada distante 3 Km  
autostrada distante Km 40

nella media   
eccellente   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto identificato come Lotto 6 della Lottizzazione "Fossato" sita nelle vicinanze dell'abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento pressoché pianeggiante, di forma trapezoidale e con quota un paio di metri al di sotto della strada di lottizzazione ed ha superficie pari a mq 592 ed il volume edificabile pari a mc 1213,60.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno residenziale	592,00	x	100 %	=	592,00
<b>Totale:</b>	<b>592,00</b>				<b>592,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del lotto edificabile in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 592,00 x 75,00 = **44.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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 residenziale	592,00	0,00	44.400,00	44.400,00
				<b>44.400,00 €</b>	<b>44.400,00 €</b>

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

Il bene NON risulta divisibile.

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: **€ 44.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.220,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.200,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 4

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

**A** **Residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **1.016,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. La particella 429 fa parte della Lottizzazione "Fossato" la stessa dei lotti 1-2-3-5-6-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 7 della lottizzazione con superficie pari a mq 880. Adiacente è presente la particella 468 di mq 908 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come "Zona produttiva agricola".

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 880, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 3,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, via pubblica, più altri
- foglio 53 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semi arbor 3, superficie 908, reddito agrario 3,05 € reddito dominicale 3,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.016,20 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>€ 71.134,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela

ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società esecutata

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata

il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.. Il titolo è riferito solamente al Particella 429 con destinazione residenziale

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone Produttive agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 69 - Zone produttive agricole Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla sivecultura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.. Il titolo è riferito solamente al Particella 468 con destinazione agricola

### **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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**RESIDENZIALE - AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **1.016,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. La particella 429 fa parte della

Lottizzazione “Fossato” la stessa dei lotti 1-2-3-5-6-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 7 della lottizzazione con superficie pari a mq 880. Adiacente è presente la particella 468 di mq 908 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come “Zona produttiva agricola”.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 880, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 3,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, via pubblica, più altri
- foglio 53 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semi arbor 3, superficie 908, reddito agrario 3,05 € reddito dominicale 3,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km  
superstrada distante 3 Km  
autostrada distante 40 Km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto identificato il Lotto 7 della Lottizzazione “Fossato” sita nelle vicinanze dell’abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento ma di forma non regolare per permettere l’accesso dalla strada di lottizzazione ha superficie pari a mq 880 ed il volume edificabile pari a mc 1820. Adiacente insiste la particella 468 di mq 908 con destinazione agricola, ma che abbinata al lotto residenziale potrebbe costituire un agio suppletivo allo scoperto residenziale per questo motivo si è ritenuto di accorpate i due appezzamenti. La quota dei terreni è un paio di metri al di sotto della strada di lottizzazione

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno residenziale	880,00	x	100 %	=	880,00
terreno agricolo	908,00	x	15 %	=	136,20
<b>Totale:</b>	<b>1.788,00</b>				<b>1.016,20</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dei terreni in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni della conformazione, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 70,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.016,20 x 70,00 = **71.134,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.134,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.134,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle 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	Residenziale - agricolo	1.016,20	0,00	71.134,00	71.134,00

71.134,00 €

71.134,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene di non dividere i terreni così da renderli più appetibili

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: € 71.134,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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: € 3.556,70

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: € 77,30

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 5

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

**A** **residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **701,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. Le particella 431 e 442 fanno parte della Lottizzazione "Fossato" la stessa dei lotti 1-2-3-4-6-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 9 della lottizzazione con superficie pari a mq 585. Adiacente è presente le particella 470 e 473 di mq 774 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come "Zona produttiva agricola".

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 331, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada, + altri
- foglio 53 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 254, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 1,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada, + altri
- foglio 53 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 351, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 53 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 423, reddito agrario 1,64 € reddito dominicale 1,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà più altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>701,10 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>€ 52.582,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. n. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società esecutata

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da

Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagliari ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagliari rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Preso in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198  
Parcheggi mq 543  
Verde pubblico mq 2.135  
Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492  
Aree edificabili mq 10.382  
IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagliari in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua durata in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acquafredda con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.. Il titolo è riferito solamente al Particelle 431 e 442 con destinazione residenziale

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone Produttive agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 69 - Zone produttive agricole Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla sivecultura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.. Il titolo è riferito solamente al Particella 470 - 473 con destinazione agricola

### **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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**RESIDENZIALE - AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **701,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. Le particella 431 e 442 fanno parte della Lottizzazione “Fossato” la stessa dei lotti 1-2-3-4-6-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 9 della lottizzazione con superficie pari a mq 585. Adiacente è presente le particella 470 e 473 di mq 774 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come “Zona produttiva agricola”.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 331, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada, + altri
- foglio 53 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 254, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 1,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada, + altri
- foglio 53 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 351, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 53 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 423, reddito agrario 1,64 € reddito dominicale 1,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà più altri

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Città di Urbino, Gola del Furlo.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km  
superstrada distante 3 Km  
autostrada distante 40 Km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto identificato il Lotto 9 della Lottizzazione “Fossato” sita nelle vicinanze dell’abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento regolare ha superficie pari a mq 585 ed il volume edificabile pari a mc 1195,15. Adiacente insiste le particella 470 e 473 di mq 774 con destinazione agricola, ma che abbinata al lotto residenziale potrebbe costituire un agio suppletivo allo scoperto residenziale per questo motivo si è ritenuto di accorpate i due appezzamenti. La quota dei terreni è un paio di metri al di sotto della strada di lottizzazione

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno residenziale	585,00	x	100 %	=	585,00
terreno agricolo	774,00	x	15 %	=	116,10
<b>Totale:</b>	<b>1.359,00</b>				<b>701,10</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dei terreni in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni della conformazione, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 701,10 x 75,00 = **52.582,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.582,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.582,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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	residenziale - agricolo	701,10	0,00	52.582,50	52.582,50
				<b>52.582,50 €</b>	<b>52.582,50 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.582,50**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.629,13**

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: **€ 50.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 6

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

**A** **residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **787,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. La particella 453 fa parte della Lottizzazione "Fossato" la stessa dei lotti 1-2-3-4-5-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 13 della lottizzazione con superficie pari a mq 701. Adiacente è presente la particella 477 di mq 574 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come "Zona produttiva agricola".

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 701, reddito agrario 1,99 € reddito dominicale 1,99 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, via pubblica, più altri
- foglio 53 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 574, reddito agrario 1,63 € reddito dominicale 1,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>787,10 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>€ 55.097,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela

ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società esecutata

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata

il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

**SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO" (relativi alla porzione edificabile):**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.. Il titolo è riferito solamente al Particella 453 con destinazione residenziale

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone Produttive agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 69 - Zone produttive agricole Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla sivecultura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.. Il titolo è riferito solamente al Particella 477 con destinazione agricola

### **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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**RESIDENZIALE - AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**residenziale - agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **787,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. La particella 453 fa parte della

Lottizzazione “Fossato” la stessa dei lotti 1-2-3-4-5-7 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 13 della lottizzazione con superficie pari a mq 701. Adiacente è presente la particella 477 di mq 574 con destinazione non residenziale identificata dal PRG come “Zona produttiva agricola”.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 701, reddito agrario 1,99 € reddito dominicale 1,99 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, via pubblica, più altri
- foglio 53 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 574, reddito agrario 1,63 € reddito dominicale 1,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km  
superstrada distante 3 Km  
autostrada distante 40 Km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto identificato il Lotto 13 della Lottizzazione “Fossato” sita nelle vicinanze dell’abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento ma di forma non regolare per permettere l’accesso dalla strada di lottizzazione ha superficie pari a mq 701 ed il volume edificabile pari a mc 1437,05. Adiacente insiste la particella 477 di mq 574 con destinazione agricola, ma che abbinata al lotto residenziale potrebbe costituire un agio suppletivo allo scoperto residenziale per questo motivo si è ritenuto di accorpate i due appezzamenti.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno residenziale	701,00	x	100 %	=	701,00
terreno agricolo	574,00	x	15 %	=	86,10
<b>Totale:</b>	<b>1.275,00</b>				<b>787,10</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dei terreni in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni della conformazione, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 70,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 787,10 x 70,00 = **55.097,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.097,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.097,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle 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	residenziale - agricolo	787,10	0,00	55.097,00	55.097,00

55.097,00 €

55.097,00 €

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.097,00

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

Riduzione del valore del **5%** 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: € 2.754,85

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: € 42,15

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 7

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

**A** terreno residenziale a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **665,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. Le particella 431 e 442 fanno parte della Lottizzazione "Fossato" la stessa dei lotti 1-2-3-4-5-6 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 17 della lottizzazione con superficie pari a mq 481.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 665, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 1,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>665,00 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>€ 49.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. n. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di

repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Preso in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

### **SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":**

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di

protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua durata in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

## 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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **665,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica differente. Le particella 431 e 442 fanno parte della Lottizzazione "Fossato" la stessa dei lotti 1-2-3-4-5-6 della presente esecuzione ed è identificato come lotto 17 della lottizzazione con superficie pari a mq 481.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 665, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 1,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + altri

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km

nella media 

superstrada distante 3 Km

eccellente 

autostrada distante 40 Km

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto identificato come Lotto 17 della Lottizzazione “Fossato” sita nelle vicinanze dell’abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento pressoché pianeggiante con superficie pari a mq 665 ed il volume edificabile pari a mc 1369.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno residenziale	665,00	x	100 %	=	665,00
<b>Totale:</b>	<b>665,00</b>				<b>665,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del lotto edificabile in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni, dell’ubicazione ed in generale dell’andamento dell’attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l’immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 665,00 x 75,00 = **49.875,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.875,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.875,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del

procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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 residenziale	665,00	0,00	49.875,00	49.875,00
				<b>49.875,00 €</b>	<b>49.875,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.875,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.493,75**

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: **€ 47.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 8

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

**A** terreno agricolo a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **1.648,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno di superficie mq 1.648 trattasi agricola ed è identificata dal PRG come "Zona produttiva agricola", ubicata in adiacenza della lottizzazione "Fossato", risulta intercluso rispetto alle vie pubbliche e confina con una zona comunale adibiti a servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1648, reddito agrario 6,38 € reddito dominicale 7,66 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: area comunale + altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.648,00 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>€ 16.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società esecutata

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

#### 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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagliari ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 471

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone Produttive agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 69 - Zone produttive agricole Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla sivecultura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.. Il titolo è riferito solamente al Particella 471 con destinazione agricola di cui il Foglio 53

## **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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **1.648,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno di superficie mq 1.648 trattasi agricola ed è identificata dal PRG come “Zona produttiva agricola”, ubicata in adiacenza della lottizzazione "Fossato", risulta intercluso rispetto alle vie pubbliche e confina con una zona comunale adibiti a servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 471 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1648, reddito agrario 6,38 € reddito dominicale 7,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: area comunale + altri

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km

nella media

superstrada distante 3 Km

eccellente

autostrada distante 40 Km

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno di superficie mq 1.648 ha destinazione non residenziale ed è identificata dal PRG dal PRG come “Zona produttiva agricola”, è ubicato in adiacenza della lottizzazione "Fossato", risulta intercluso rispetto alle vie pubbliche e confina con una zoana comunale adibiti a servizi.

Il terreni in oggetto è ubicato ai margini della Lottizzazione “Fossato” sita nelle vicinanze dell’abitato del Comune di Acqualagna di cui fanno parte i precedenti lotti della perizia. Il lotto in oggetto, di forma regolare si estende dall'area verde comunale fino al fiume. Risulta pertanto interclusa occorrerà pertanto chiedere il passaggio al Comune di Acqualagna. Potrebbe risultare appetibile dai lotti edificabili adiacenti al fine di ampliare l'area scoperta a servizio del fabbricati.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	1.648,00	x	100 %	=	1.648,00
<b>Totale:</b>	<b>1.648,00</b>				<b>1.648,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dei terreni in oggetto tenuto conto della destinazione urbanistica, della sua ubicazione delle dimensioni, del fatto che risulta intercluso e non ha diretto accesso dalla via pubblica, ma dovrà richiedere il passaggio ad altra proprietà o al Comune di Acqualagna si può determinare cautelativamente in € 10,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.648,00 x 10,00 = **16.480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.480,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato. In particolare per il bene in oggetto si è considerato che lo stesso potrebbe essere appetibile per i fabbricati limitrofi che potrebbero ampliare lo scoperto esclusivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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	1.648,00	0,00	16.480,00	16.480,00
				<b>16.480,00 €</b>	<b>16.480,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.480,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 824,00**

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: **€ 56,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 9

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

**A** terreno artigianale a ACQUALAGNA Loc. Bellaria, della superficie commerciale di **55.613,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto è costituito da terreni produttivi siti in località Bellaria a circa 4-5 chilometri dal centro di Acqualagna. La superficie complessiva è pari a mq 55.613. Il P.R.G. identifica tale area come "Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3.8". Su tale area è stato presentato un progetto di Lottizzazione adottata con delibera n. 26 del 31.05.2006 a cui è seguita Convenzione urbanistica stipulata dal notaio Rizzi di Cagli in data 04/07/2007. Al momento però tale lottizzazione non ha avuto seguito e di fatto la convenzione risulta scaduta.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 714 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3609, reddito agrario 10,25 € reddito dominicale 10,25 €  
Coerenze: stessa proprietà  
Immobiliare "Fossato" S.r.l. con sede in Acqualagna (PU) - Cod. fisc. 0200833413
- foglio 42 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 824, reddito agrario 2,34 € reddito dominicale 2,34 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 716 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 717 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 460, reddito agrario 1,31 € reddito dominicale 1,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 718 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 5, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 28, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 721 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 7, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1992, reddito agrario 9,26 € reddito dominicale 9,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2458, reddito agrario 9,52 € reddito dominicale 11,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 724 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2570, reddito agrario 9,95 € reddito dominicale 11,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 725 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1085, reddito agrario 4,20 € reddito dominicale 5,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 80, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1574, reddito agrario 7,32 € reddito dominicale 9,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 731 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1450, reddito agrario 6,74 € reddito dominicale 8,61 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 732 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1266, reddito agrario 5,88 € reddito dominicale 7,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 733 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 976, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 5,80 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 734 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 507, reddito agrario 2,36 € reddito dominicale 3,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 735 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 46, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 736 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 230, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 4496, reddito agrario 20,90 € reddito dominicale 26,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 738 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 3323, reddito agrario 15,45 € reddito dominicale 19,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 739 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1004, reddito agrario 4,67 € reddito dominicale 5,96 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 740 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 573, reddito agrario 2,66 € reddito dominicale 3,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 741 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 140, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 140, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 743 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 676, reddito

- agrario 3,14 € reddito dominicale 4,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1115, reddito agrario 5,18 € reddito dominicale 6,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 630, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 3,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 746 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1360, reddito agrario 6,32 € reddito dominicale 8,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 747 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 40, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 748 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 40, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 749 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 26, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 215, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 1,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 753 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2000, reddito agrario 4,13 € reddito dominicale 3,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 754 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5787, reddito agrario 11,95 € reddito dominicale 10,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 755 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3273, reddito agrario 6,76 € reddito dominicale 5,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2114, reddito agrario 4,37 € reddito dominicale 3,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 430, reddito agrario 0,89 € reddito dominicale 0,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2272, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 4,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 80, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 167, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 120, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,22 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 33, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 915, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 1,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 764 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 384, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 273, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,49 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 766 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 250, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,45 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 733, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,45 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 768 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 41, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 769 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 16, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 104, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1411, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,55 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 617, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 127, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 780 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 192, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 781 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 283, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 271, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 783 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 40, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 784 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 59, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- 

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55.613,00 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>€ 556.130,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 528.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

Risulta trascritta il 11.07.2007 al n. 2404 Vol. 1T Convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione, comparto D3.8 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 24529/5028 contro omissis a favore di omissis

Risulta trascritta il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. n. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. n. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

### **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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di notaio Scocciati SandroRoberto di Cagli ai nn. rep. 289463 di repertorio, trascritto il 20/03/2003 ai nn. nn. 2039/1425.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 42 Particelle n. 8-9-423-424-425-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-727-728-729-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-751-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-823-826

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 04/07/2007), con atto stipulato il 04/07/2004 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 24526/5026 di repertorio, trascritto il 16/07/2007 ai nn. nn. 5716/3143.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 42 Particelle n. 778-779-780-781-782-783-784

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 42 Particelle n. 8-9-423-424-425-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-727-728-729-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-751-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-823-826

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 42 Particelle n. 778-779-780-781-782-783-784

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 44, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione opere di urbanizzazione Piano di Lottizzazione industriale-artigianale - comparto D3.8, presentata il 12/07/2007 con il n. prot. 5980 di protocollo, rilasciata il 25/07/2007 con il n. 44 di protocollo.

La lottizzazione è stata adottata con delibera n. 26 del 31.05.2006 a cui è seguita Convenzione urbanistica stipulata dal notaio Rizzi di Cagli in data 04/07/2007, registrato in Urbino il 09.05.2021 al n. 323 Mod. 1

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sarà probabilmente eseguita da parte del Comune di Acqualagna una verifica per constatare se gli sbancamenti effettuati siano conformi a quanto stabilito dalla convenzione.

### **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 ACQUALAGNA LOC. BELLARIA

## TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno artigianale** a ACQUALAGNA Loc. Bellaria, della superficie commerciale di **55.613,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto è costituito da terreni produttivi siti in località Bellaria a circa 4-5 chilometri dal centro di Acqualagna. La superficie complessiva è pari a mq 55.613. Il P.R.G. identifica tale area come "Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3.8". Su tale area è stato presentato un progetto di Lottizzazione adottata con delibera n. 26 del 31.05.2006 a cui è seguita Convenzione urbanistica stipulata dal notaio Rizzi di Cagli in data 04/07/2007. Al momento però tale lottizzazione non ha avuto seguito e di fatto la convenzione risulta scaduta.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 714 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3609, reddito agrario 10,25 € reddito dominicale 10,25 €  
Coerenze: stessa proprietà  
Immobiliare "Fossato" S.r.l. con sede in Acqualagna (PU) - Cod. fisc. 0200833413
- foglio 42 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 824, reddito agrario 2,34 € reddito dominicale 2,34 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 716 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 717 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 460, reddito agrario 1,31 € reddito dominicale 1,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 718 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 5, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 28, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 721 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 7, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1992, reddito agrario 9,26 € reddito dominicale 9,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2458, reddito agrario 9,52 € reddito dominicale 11,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 724 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2570, reddito agrario 9,95 € reddito dominicale 11,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 725 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1085, reddito agrario 4,20 € reddito dominicale 5,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 80, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1574, reddito agrario 7,32 € reddito dominicale 9,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 731 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1450, reddito agrario 6,74 € reddito dominicale 8,61 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 732 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1266, reddito agrario 5,88 € reddito dominicale 7,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 733 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 976, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 5,80 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 734 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 507, reddito agrario 2,36 € reddito dominicale 3,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 735 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 46, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 736 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 230, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 4496, reddito agrario 20,90 € reddito dominicale 26,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 738 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 3323, reddito agrario 15,45 € reddito dominicale 19,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 739 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1004, reddito agrario 4,67 € reddito dominicale 5,96 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 740 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 573, reddito agrario 2,66 € reddito dominicale 3,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 741 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 140, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 140, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 743 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 676, reddito agrario 3,14 € reddito dominicale 4,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1115, reddito agrario 5,18 € reddito dominicale 6,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 630, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 3,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 746 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1360, reddito agrario 6,32 € reddito dominicale 8,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 747 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 40, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 748 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 40, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 749 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 26, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 215, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 1,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 753 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2000, reddito agrario 4,13 € reddito dominicale 3,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 754 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5787, reddito agrario 11,95 € reddito dominicale 10,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 755 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3273, reddito agrario 6,76 € reddito dominicale 5,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2114, reddito agrario 4,37 € reddito dominicale 3,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 430, reddito agrario 0,89 € reddito dominicale 0,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2272, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 4,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 80, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 167, reddito

- agrario 0,34 € reddito dominicale 0,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 42 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 120, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,22 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 33, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 915, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 1,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 764 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 384, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 273, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,49 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 766 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 250, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,45 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 733, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,45 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 768 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 41, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 769 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 16, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 104, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1411, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,55 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 617, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 127, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 42 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 780 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 192, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 42 particella 781 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 283, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 271, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 783 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 40, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 42 particella 784 (catasto terreni), qualita/classe rel strad, superficie 59, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44). Il traffico nella zona è locale.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 44 Km

nella media 

superstrada distante 5 Km

eccellente 

autostrada distante 44 Km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente lotto è costituito da terreni produttivi siti in località Bellaria a circa 4-5 chilometri dal centro di Acqualagna ed adiacenti la centrale a biomasse. La superficie complessiva è pari a mq 55.613. Il P.R.G. identifica tale area come "Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3.8". Su tale area è stato presentato un progetto di Lottizzazione adottata con delibera n. 26 del 31.05.2006 a cui è seguita Convenzione urbanistica stipulata dal notaio Rizzi di Cagli in data 04/07/2007. Al momento però tale lottizzazione non ha avuto seguito e di fatto risulta scaduta. Sono state eseguiti solo movimenti di terra per portare in piano il terreno, ma venendo a formare una scarpata piuttosto consistente sul lato ovest della lottizzazione. Occorre pertanto verificare anche se tali opere possano essere ritenute conformi da parte degli uffici preposti del Comune di Acqualagna e non comportino eventuali sanzioni da parte dell'amministrazione, allo stato attuale il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno produttivo	55.613,00	x	100 %	=	55.613,00
<b>Totale:</b>	<b>55.613,00</b>				<b>55.613,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del terreno con destinazione produttiva in oggetto tenuto conto delle delle

dimensioni, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare delle sue potenzialità si può determinare cautelativamente in € 10,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55.613,00 x 10,00 = **556.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 556.130,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 556.130,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili, sono state considerate le caratteristiche del bene, delle sue potenzialità ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare osservatorio dei mercati immobiliari dell'agenzia delle 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 artigianale	55.613,00	0,00	556.130,00	556.130,00
				<b>556.130,00 €</b>	<b>556.130,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

si ritiene che non sia conveniente suddividere il bene in oggetto.

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: € 556.130,00

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

Riduzione del valore del **5%** 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: € 27.806,50

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: € 23,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 528.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

## LOTTO 10

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

**A** terreno agricolo a ACQUALAGNA Loc. Bellaria, della superficie commerciale di **4,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno di superficie mq 48.800 ha destinazione agricola per la maggioranza di qualità a seminativo e prato. È identificato dal PRG come “Zona produttiva agricola” ed è ubicato in adiacenza alla zona produttiva di cui il lotto 9 in località Bellaria in Comune di Acqualagna circa 4-5 chilometri dal capoluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2 , superficie 1171, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 5,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 826 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 21416, reddito agrario 60,83 € reddito dominicale 60,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia, + altri
- foglio 42 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 3010, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 230, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 150, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 719 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 9075, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 11,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada + altri
- foglio 42 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia
- foglio 42 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1004, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 1,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia, + altri
- foglio 42 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 12144, reddito agrario 6,27 € reddito dominicale 1,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia + altri

Presenta una forma regolare, un'orografia quasi pianeggiante, una tessitura prevalente seminativoII terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.992,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.900,00
Data della valutazione:	06/10/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo anni 15 rinnovabili, stipulato il 05/06/2021, con scadenza il 05/06/2036, registrato il 07/07/2021 a telematico ai nn. 1452 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €400,00 annui.

Le particelle concesse in affitto sono: n. 8 (Ha 00.06.00) - n. 9 porzioni AA e AB (Ha 01.31.48) - n. 826 (Ha 01.50.00) - n. 719 (Ha 00.90.75) per complessivi Ha 02.56.79 (pari a mq 25.679).

il canone di €400,00 annui è ritenuto congruo vista l'estensione del terreno ceduto in affitto (circa 2,5 ettari), purchè le eventuali quote contributive siano rimaste al proprietario del fondo e non siano cedute all'affittuario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritto il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di omissis contro omissis

Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

### 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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ingunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone Produttive agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 69 - Zone produttive agricole Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla sivecultura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.. Il titolo è riferito solamente al Particelle 8 - 9 - 423 - 424 - 425 - 719 - 823 - 826 con destinazione agricola di cui il Foglio 42

### 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 ACQUALAGNA LOC. BELLARIA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ACQUALAGNA Loc. Bellaria, della superficie commerciale di **4,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno di superficie mq 48.800 ha destinazione agricola per la maggioranza di qualità a seminativo e prato. È identificato dal PRG come “Zona produttiva agricola” ed è ubicato in adiacenza alla zona produttiva di cui il lotto 9 in località Bellaria in Comune di Acqualagna circa 4-5 chilometri dal capoluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2 , superficie 1171, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 5,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà + altri

- foglio 42 particella 826 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 21416, reddito agrario 60,83 € reddito dominicale 60,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia, + altri
- foglio 42 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 3010, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 230, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 150, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 42 particella 719 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 9075, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 11,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada + altri
- foglio 42 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia
- foglio 42 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1004, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 1,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia, + altri
- foglio 42 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 12144, reddito agrario 6,27 € reddito dominicale 1,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
\*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, ferrovia + altri

Presenta una forma regolare, un'orografia quasi pianeggiante, una tessitura prevalente seminativoIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 25, Fano Km 46). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 94 Km  
superstrada distante 6 Km  
autostrada distante 43 Km

nella media   
eccellente   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno di superficie mq 48.800 (pari ad ettari 4,88) ha destinazione agricola. Facilmente raggiungibile è ubicato in località Bellaria in Comune di Acqualagna. L'orografia è quasi pianeggiante. Una porzione minoritaria ha qualità a bosco di basso pregio.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno agricolo	4,88	x	100 %	=	4,88
<b>Totale:</b>	<b>4,88</b>				<b>4,88</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del terreno agricolo in oggetto, tenuto conto della ubicazione, delle dimensioni, della tessitura in prevalenza a seminativo, dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare, facendo una media ponderata tra seminativo e non in € 10.500 all'ettaro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,88 x 10.500,00 = **51.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.240,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle 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	4,88	0,00	51.240,00	51.240,00
				<b>51.240,00 €</b>	<b>51.240,00 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 10.248,00**

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.992,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.049,60**

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: **€ 42,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.900,00**

data 06/10/2022

il tecnico incaricato  
ANDREA MERLI