



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Cecchini

CF:CCCNTN57A19L500Q

con studio in URBINO (PU) V. CAVAGNINO 91

telefono: 0722347009

email: cecchini.antonio@virgilio.it

PEC: antonio.cecchini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo snc, frazione PIAN DI ROSE, della superficie commerciale di **10.745,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2023

Promossa da: BCC NPLS 2020 S.r.l..

Contro: Immobiliare C.B. S.r.l.a

Io sottoscritto Geometra Antonio Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1075, ho ricevuto l'incarico di C.T.U., per la stima dei beni pignorati, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa nell'udienza del 19-04-2023, accettato l'incarico in data 24-04-2024 mi sono stati posti i seguenti quesiti:

ALL'ESPERTO E' AFFIDATO IL SEGUENTE INCARICO:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,

comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;

2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli

ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune,

località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in

mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le

caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della

città e dalle principali vie di comunicazione;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono

la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale

dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del

catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato

di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o

modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:

a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;

b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi

per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto

del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza - previa

specificata richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) -

provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul

corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso,

alla loro formazione e precedendo, inoltre - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento;

12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,

procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e,

tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:

a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha

data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di

scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Premessa: Io sottoscritto Geom. Cecchini Antonio , dopo aver esaminato gli atti di causa ed aver preso visione di certificati , mappe catastali ho effettuato il sopralluogo sull'appezzamento di terreno F. 05

mappale n. 460 Comune di Sant'Ippolito in via Riva Tarugo località Pian di Rose munito di macchina fotografica ho scattato alcune foto

Risposte ai quesiti:

1. Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.
2. Descrizione dell'immobile:

previo il sopralluogo sett. 2024 avendo a disposizione la mappa del terreno pignorato, ho rilevato che trattasi di terreno semipianeggiante adiacente alla strada prov.le, privo di recinzioni e facilmente accessibile dalla suddetta strada, attualmente incolto (note: dai residui vegetali presenti sembra stata coltivata a cereali raccolti nel periodo giugno-luglio us come si rileva dal servizio fotografico).

Identificazione dell'immobile:l'immobile è identificato, come da visura catastale aggiornata allegata: Comune di Sant'Ippolito distinto al Catasto terreni al Foglio n. 5 mappale 460

qualità SEMINATIVO di classe 2 Superficie mq 10.745 R.D € 55,49 R.4€47,17 intestatario IMMOBILIARE C.G. SR.L. (CF 02349950416)

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto l'immobile è ubicato in una zona periferica del comune medesimo (confinante con zone industriali e artigianali produttive); le vie di comunicazione sono buone e dista pochi Km circa dal Centro Storico di Fossombrone . Vi sono scuole primarie, secondarie e asilo, centri sportivi e commerciali.

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione..

4) quesito da NON EVADERE

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è per **mq 8.450 ZONA " D"**, art. 17 delle NTA del PRG, area destinata alle attività industriali ed artigianale e per i restanti **mq 2.295 ZONE AGRICOLE "E"** art.18 delle NTA del PRG, destinate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre attività produttive connesse. Il tutto come da CDU allegato.

6) *QUESITO DA NON EVADERE*

7) QUESITO DA NON EVADERE

8) a) **NON** esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) **NON** esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) **NON** esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

9) QUESITO DA NON EVADERE

10)

QUESITO DA NON EVADERE .

11) E' possibile vendere il bene pignorato in un unico LOTTO in quanto il terreno oggetto di pignoramento (f. 5 mappale 460 di mq 10.745) come si rileva dal CDU è per la maggior parte fabbricabile (zona "D" art 17 delle NTA del PRG per una superficie di mq 8.450) e per l'esigua parte restante pari a mq 2.295 è in zona agricola "E" art. 18 delle NTA del PRG

Stante l'esiguità della consistenza del terreno agricolo e la sua conformazione, tale da non permettere nessuna costruzione rurale nel rispetto degli indici di fabbricabilità, delle distanze e di quant'altro regolato dalla Legge Regione Marche n. 13/ 90, lo si considera come terreno coltivabile di medio impasto semi pianeggiante, non irriguo e senza possibilità di infrastrutture, inoltre privo di accesso e pertanto non appetibile sul mercato immobiliare, motivi per i quali si ritiene conveniente per la vendita giudiziaria la formazione di un unico lotto.

12) Il bene è pignorato per intero e non è divisibile in natura.

13) L'immobile pignorato NON è occupato da NESSUNO

14) Il valore del terreno in parte fabbricabile e in parte agricolo, è stato determinato tramite stima analitica comparativa a quello di mercato dei terreni simili in zona oggetto di recenti compravendite nonchè consultando la banca dati Agenzia del territorio OMI, le agenzie immobiliari e studi tecnici locali e considerando che il terreno fabbricabile è sprovvisto di opere primarie e che in generale il mercato

immobiliare in zona ha una leggera contrazione.

Valore del terreno fabbricabile: mq 8.450 x € 30,00al mq = euro 253.500,00

Valore del terreno agricolo di qualità SEMINATIVO di classe 2 . R D € 11,85 R A € 10.07 Superficie mq 2295 x€ 1,6 al mq = € 3.672,00

TOTALE VALORE € 253.500,00 + €3.672,00 = € 257.172,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato . . di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 257.172,00 (duecentocinquantasettemilacentosettantadue/00).**

Ringraziandola infine della fiducia accordatami, rassegno il mandato peritale ricevuto e rimango altresì a disposizione delle S.V. Ill./ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

IL C.T.U.

Urbino 21-9-2023

Geom. Cecchini Antonio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL 2, superficie 10745, reddito agrario 47,17 €, reddito dominicale 55,49 €, indirizzo catastale: Via Riva Tarugo Loc. Pian di Rose Comune di Sant' Ippolito PU, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA

Il terreno presenta una forma Regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

10.745,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.127,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.127,85
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

nessun gravame

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna avvertenza per l' acquirente	

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:

nessuna pratica edilizia

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - ZONA AGRICOLA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Lotto è conforme

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA RIVA TARUGO SNC, FRAZIONE PIAN DI ROSE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo snc, frazione PIAN DI ROSE, della superficie commerciale di **10.745,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2023

Promossa da: BCC NPLS 2020 S.r.l..

Contro: Immobiliare C.B. S.r.l.a

Io sottoscritto Geometra Antonio Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1075, ho ricevuto l'incarico di C.T.U., per la stima dei beni pignorati, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa nell'udienza del 19-04-2023, accettato l'incarico in data 24-04-2024 mi sono stati posti i seguenti quesiti:

ALL'ESPERTO E' AFFIDATO IL SEGUENTE INCARICO:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,

comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;

2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli

ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune,

località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in

mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le

caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della

città e dalle principali vie di comunicazione;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono

la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:
- a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;
- b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

- 8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:
- a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
 - b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
 - c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
- 12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;
- 13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:
- a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
 - b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di

scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Premessa: lo sottoscritto Geom. Cecchini Antonio , dopo aver esaminato gli atti di causa ed aver preso visione di certificati , mappe catastali ho effettuato il sopralluogo sull'appezzamento di terreno F. 05 mappale n. 460 Comune di Sant'Ippolito in via Riva Tarugo località Pian di Rose munito di macchina fotografica ho scattato alcune foto

Risposte ai quesiti:

1. Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.
2. Descrizione dell'immobile:

previo il sopralluogo sett. 2024 avendo a disposizione la mappa del terreno pignorato, ho rilevato che trattasi di terreno semipianeggiante adiacente alla strada prov.le, privo di

recinzioni e facilmente accessibile dalla suddetta strada, attualmente incolto (note: dai residui vegetali presenti sembra stata coltivata a cereali raccolti nel periodo giugno-luglio us come si rileva dal servizio fotografico).

Identificazione dell'immobile: l'immobile è identificato, come da visura catastale aggiornata allegata: Comune di Sant'Ippolito distinto al Catasto terreni al Foglio n. 5 mappale 460

qualità SEMINATIVO di classe 2 Superficie mq 10.745 R.D € 55,49 R.4€47,17 intestatario IMMOBILIARE C.G. SR.L. (CF 02349950416)

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto l'immobile è ubicato in una zona periferica del comune medesimo (confinante con zone industriali e artigianali produttive); le vie di comunicazione sono buone e dista pochi Km circa dal Centro Storico di Fossombrone. Vi sono scuole primarie, secondarie e asilo, centri sportivi e commerciali.

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione..

4) quesito da NON EVADERE

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è per **mq 8.450 ZONA " D"**, art. 17 delle NTA del PRG, area destinata alle attività industriali ed artigianale e per i restanti **mq 2.295 ZONE AGRICOLE "E"** art.18 delle NTA del PRG,

destinate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre attività produttive connesse. Il tutto come da CDU allegato.

6) *QUESITO DA NON EVADERE*

7) *QUESITO DA NON EVADERE*

8) a) **NON** esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) **NON** esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) **NON** esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

9) *QUESITO DA NON EVADERE*

QUESITO DA NON EVADERE .

11) E' possibile vendere il bene pignorato in un unico LOTTO in quanto il terreno oggetto di pignoramento (f. 5 mappale 460 di mq 10.745) come si rileva dal CDU è per la maggior parte fabbricabile (zona "D" art 17 delle NTA del PRG per una superficie di mq 8.450) e per l'esigua parte restante pari a mq 2.295 è in zona agricola "E" art. 18 delle NTA del PRG

Stante l'esiguità della consistenza del terreno agricolo e la sua conformazione, tale da non permettere nessuna costruzione rurale

10)

nel rispetto degli indici di fabbricabilità, delle distanze e di quant'altro regolato dalla Legge Regione Marche n. 13/ 90, lo si considera come terreno coltivabile di medio impasto semi pianeggiante, non irriguo e senza possibilità di infrastrutture, inoltre privo di accesso e pertanto non appetibile sul mercato immobiliare, motivi per i quali si ritiene conveniente per la vendita giudiziaria la formazione di un unico lotto.

12) Il bene è pignorato per intero e non è divisibile in natura.

13) L'immobile pignorato NON è occupato da NESSUNO

14) Il valore del terreno in parte fabbricabile e in parte agricolo, è stato determinato tramite stima analitica comparativa a quello di mercato dei terreni simili in zona oggetto di recenti compravendite nonché consultando la banca dati Agenzia del territorio OMI, le agenzie immobiliari e studi tecnici locali e considerando che il terreno fabbricabile è sprovvisto di opere primarie e che in generale il mercato immobiliare in zona ha una leggera contrazione.

Valore del terreno fabbricabile: mq 8.450 x € 30,00al mq = euro 253.500,00

Valore del terreno agricolo di qualità SEMINATIVO di classe 2 . R D € 11,85 R A € 10.07 Superficie mq 2295 x€ 1,6 al mq = € 3.672,00

TOTALE VALORE € 253.500,00 + €3.672,00 = € 257.172,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato . . di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 257.172,00 (duecentocinquantasettemilacentosettantadue/00).**

Ringraziandola infine della fiducia accordatami, rassegno il mandato peritale ricevuto e rimango altresì a disposizione delle S.V. Ill./ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

IL C.T.U.

Urbino 21-9-2023

Geom. Cecchini Antonio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 460 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO CL 2, superficie 10745, reddito agrario 47,17 €, reddito dominicale 55,49 €, indirizzo catastale: Via Riva Tarugo Loc. Pian di Rose Comune di Sant' Ippolito PU, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA

Il terreno presenta una forma Regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro Storico Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: no.

SERVIZI

asilo nido	eccellente	
campo da calcio	eccellente	
centro commerciale	eccellente	
farmacie	eccellente	
cinema	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
municipio	eccellente	
palestra	eccellente	
scuola elementare	eccellente	

COLLEGAMENTI

superstrada	eccellente	
-------------	------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	

panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

ottimo 
 ottimo 
 ottimo 
 ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi Descrizione sommaria dettagliata

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 FABBRICABILE	8.450,00	x	100 %	=	8.450,00
Terreno Agricolo	2.295,00	x	100 %	=	2.295,00
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	10.745,00				10.745,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2024

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari e Studi Tecnici e Agenzia Entrate OMI

Descrizione: Trattasi di terreno in parte fabbricabile mq 8.450 e in parte agricola mq 2.295

Indirizzo: Loc. Pian di Rose via Riva Tarugo snc

Superfici principali e secondarie: 8450

Superfici accessorie: 2295

Prezzo: 257.172,00 pari a 23,93 Euro/mq

Valore Ctu: 257.172,00 pari a: 23,93 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.745,00 x 23,93 = **257.127,85**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 257.127,85
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 257.127,85

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Valutazione degli immobili oggetto di stima è stata determinata secondo la stima analitica comparativa dei lotti simili in zona

FONTI: Agenzia delle Entrate (OMI); Agenzie immobiliari locali; studi tecnici locali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, agenzie: Agenzie Immobiliari Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	10.745.00	0,00	257.127,85	257.127,85
				257.127,85 €	257.127,85 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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:	€. 257.127,85

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 0,00
---	----------------

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:

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: €. 257.127,85

data 02/10/2024

il tecnico incaricato
Antonio Cecchini