



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Catenacci

CF:CTNGLC65B011287K

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA GRAMSCI 5/A

telefono: 072288441

email: studio@progettazionecatenacci.it

PEC: gianluca.catenacci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **202,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VILLETTA UNIFAMILIARE AD USO TURISTICO IN FASE DI COSTRUZIONE, costituita da un solo piano terra con porticato sul fronte. L'edificio è allo stato grezzo formato da una struttura portante in blocchi sismici rivestiti esternamente in pietra arenaria di recupero, solaio di copertura in legno con manto di copertura in coppi con caratteristiche tipiche della zona come prevede il piano particolareggiato vigente. L'edificio è privo di infissi, divisori interni, impianti e finiture interne. Il terreno su cui sorge è di 1366 mq confinate con la strada di lottizzazione su tre lati e su un lato con altra unità immobiliare abitativa ad uso turistico.

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 286 A 439 CM. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 191 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.
Coerenze: EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO, CONFINANTE SU TRE LATI CON LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE (COINTESTATA A STESSA PROPRIETA', KATHREIN, BACILERI) E SU UN LATO CON PROPRIETA' BACILIERI, SALVO ALTRI derivante da (particella 180-171 ai terreni)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

B terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOREO, superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il

17-11-2006 al n. 5370

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI

- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOREO, superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI

- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI

C terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE SOLO IN PARTE REALIZZATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI

- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE DA REALIZZARE, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI

- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI

LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.696,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.626,83
Data della valutazione:	01/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

DATO OSCURATO

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

n. 771 (Convenzione edilizia)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771. La convenzione edilizia,

con il COMUNE DI APECCHIO,

ha ad oggetto la lottizzazione dei seguenti beni di proprietà di *DATO OSCURATO*

- Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

n. 2759 (Modifica alla Convenzione)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759. Mediante tale atto si rettifica la trascrizione n. 771 del 23-02-2007, prevedendo che gli obblighi assunti dai lottizzanti rimangano in capo agli stessi, e non vengano trasmessi agli eventuali nuovi acquirenti.

n. 1659 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 10-03-2022, Rep. n. 94, trascritto ad Urbino il 19-04-2022 al n. 1659,

a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. (Conegliano)

e contro *DATO OSCURATO*, sui seguenti beni:

- Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 178 – 180 – 182 – 153 – 158 – 171.
- Diritti di 15/17 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.
- Diritti di 15/34 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

ISCRIZIONI :

n. 2619 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107184/16765, mediante il quale la

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA
(Orciano di Pesaro),

ha concesso a

I *DATO OSCURATO*, un finanziamento di €2.000.000,00, della durata di anni 17.

Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 17-11-2006 al n. 2619 per la somma di €4.000.000,00 sui seguenti beni:

- Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.
- Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Annotazione n. 992 (Restrizione beni)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 12-10-2011, Rep. n. 116088/23516, annotato ad Urbino il 28-10-2011 al n. 992.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la liberazione dei seguenti beni.

- Fabbricato in Apecchio, distinto al N.C.E.U., F. 61 MAP. 177, Cat. A/2, vani 8.
- Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.
- Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Annotazione n. 497 (Modifica contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 18-12-2014, Rep. n. 38149/16763, annotato ad Urbino il 31-12-2014 al n. 497.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica della durata del finanziamento.

Annotazione n. 461 (Quietanza e conferma)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 22-09-2015, Rep. n. 38841/17218, annotato ad Urbino il 28-09-2015 al n. 461.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la quietanza e conferma del mutuo.

Annotazione n. 786 (Modifica condizioni mutuo)

Atto a rogito del not. Massimo Caccavale di Fano in data 28-09-2017, Rep. n. 9087/4639, annotato ad Urbino il 11-10-2017 al n. 786.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica delle condizioni mutuo.

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:

CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE PER LA QUOTA DI COMPETENZA, stipulata il 16/02/2007 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107818/17228 di repertorio, trascritta il 23/02/2007 a URBINO ai nn. 771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da LOTTIZZAZIONE

MODIFICA CONVENZIONE, stipulata il 11/07/2011 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 115676/23221 di repertorio, trascritta il 22/07/2011 a URBINO ai nn. 2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da LOTTIZZAZIONE

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107184/16765 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 2619 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107184/16765.

Importo ipoteca: 4000000.

Importo capitale: 2000000.

Durata ipoteca: 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 a firma di UFF GIUD. ai nn. 94 di repertorio, trascritta il 19/04/2022 a URBINO ai nn. 1659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5370 (Compra)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370. Mediante tale atto

I *DATO OSCURATO*ha acquistato da

DATO OSCURATO),

il seguente bene per €120.000,00 oltre Iva:

- Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.
- Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

IL *DATO OSCURATO*,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di *DATO OSCURATO*

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 5370

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/2002 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a URBINO ai nn. 1135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

UNA PRIMA LOTTIZZAZIONE ERA STATA APPROVATA DAL COMUNE DI APECCHIO CON DELIBERA N. 14/C.C. DEL 24/02/1996 A NOME DI ADRIMAR S.N.C. , POI SUCCESSIVAMENTE DALLA GUISO SRL E' STATA RICHIESTA VARIANTE IN DATA 08/06/2006 PROT. 2797 POI VOLTURATA A NOME DELLA DITTA I CONTI UBALDINI S.R.L. E APPROVATA CON DELIBERA N.52/C.C. DEL 23/09/2006 CON IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RELAIZZAZIONE DELLE OPERE PC N. 7 DEL 08/05/2007,

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI NUMERO 4 CASE NEL CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, rilasciata il 06/06/2007 con il n. 1600 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DELLA CASA N.2 E REALIZZAZIONE DELLA CASA N.1, NEL CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, GIA' AUTORIZZATE CON PERMESSO N.12 DEL 06/06/2007, rilasciata il 03/07/2015 con il n. 645 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI LOTTIZZAZIONE N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE IN LOC PIAN DI LANDUCCIO, presentata il 08/06/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 08/05/2007 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPERE DI LOTTIZZAZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI LOTTIZZAZIONE vigente, in forza di delibera N.52/C.C. DEL 23/09/2006, l'immobile ricade in zona D5 REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE IN LOC. PIAN DI LANDUCCIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE EDIFICABILITA' 0.5 mc/mq, ALTEZZA MASSIMA EDIFICI 5 ml, LOTTO MINIMO 1000 mq, DISTANZA DAL CONFINE 5 ml, DISTANZA DALLE STRADE 5 ml, DISTANZA DAI

FABBRICATI 10 ml, SULLA PARTE ALTA SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI CASETTE REALIZZATE IN PIETRA ARENARIA TIPICA DELLA ZONA CON COPERTURA IN LEGNO E FINITURA IN COPPI (DI TIPO CASA 1 AD UN PIANO O TIPO CASA 2 A DUE PIANI), MENTRE I SERVIZI DI SVAGO (CAMPI DA CALCETTO, CAMPI DA TENNIS, UNA PISCINA, SERVIZI IGIENICI) SONO PREVISTI SULLA PARTE BASSA IL TUTTO COME DA PLANIMETRIA APPROVATA.. E' STATO RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE N. 7 DEL 08/05/2007 PROT. N.2797 DEL 08/06/2006

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'EDIFICIO E' STATO DA NOI ACCATASTATO ALL'URBANO IN FASE DI COSTRUZIONE PER CUI I DATI CATASTALI ATTUALI NON SONO CORRISPONDENTI A QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVI DIFFORMITÀ SULLLE MISURE E ALCUNE APERTURE (normativa di riferimento: PERMESSO DI COSTRUIRE)

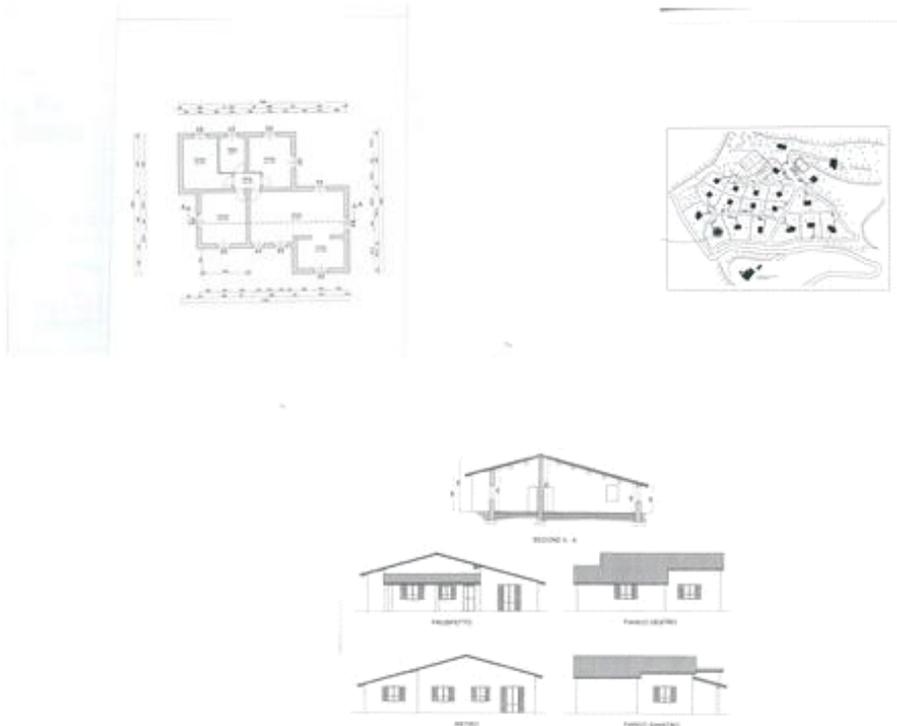
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ O VARIANTE IN FASE DI COMPLETAMENTO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECNICHE : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **202,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VILLETTA UNIFAMILIARE AD USO TURISTICO IN FASE DI COSTRUZIONE, costituita da un solo piano terra con porticato sul fronte. L'edificio è allo stato grezzo formato da una struttura portante in blocchi sismici rivestiti esternamente in pietra arenaria di recupero, solaio di copertura in legno con manto di copertura in coppi con caratteristiche tipiche della zona come prevede il piano particolareggiato vigente. L'edificio è privo di infissi, divisori interni, impianti e finiture interne. Il terreno su cui sorge è di 1366 mq confinate con la strada di lottizzazione su tre lati e su un lato con altra unità immobiliare abitativa ad uso turistico.

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

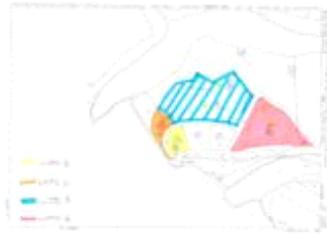
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di VARIABILE DA 286 A 439 CM. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 191 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO, CONFINANTE SU TRE LATI CON LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE (COINTESTATA A STESSA PROPRIETA', KATHREIN, BACILIERI) E SU UN LATO CON PROPRIETA' BACILIERI, SALVO ALTRI derivante da (particella 180-171 ai terreni)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ESSENDO ALLO STATO GREZZO NON HA CLASSE ENERGETICA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE GREZZA	132,15	x	100 %	=	132,15
PORTICO GREZZO	18,52	x	50 %	=	9,26
SCOPERTO ESCLUSIVO INCOLTO PRIVO DI RECINZIONE	1.215,33	x	5 %	=	60,77
Totale:	1.366,00				202,18

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

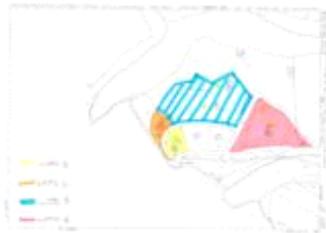
TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PROQUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOREO, superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370
Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOREO, superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.
Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.
Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE QUASI COMPLETATA, CONFINANTE CON STESSA DITTA, KATHREIN, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
TERRENO DESTINATO A STRADA	DI	1.123,00	x	0 %	=	0,00
LOTTIZZAZIONE						
Totale:		1.123,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', TRATTANDOSI DI TERRENO DESTINATO A STRADE CON SEVIZI E QUINDI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN PARTE REALIZZATE, NECESSARIE A TUTTI I LOTTI DELLA LOTTIZZAZIONE, COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' QUINDI NON HA UN VALORE DI MERCATO AUTONOMO MA E' CONSIDERATO COMPRESO NEL VALORE DEL TERRENO FABBRICABILE A CUI SERVE,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370.

Coerenze: TERRENO CON DESTINAZIONE FUTURA A STRADA DI LOTTIZZAZIONE

esposizione:	nella media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
TERRENI DESTINATI A STRADA LOTTIZZAZIONE	DI	3.426,00	x	0 %	= 0,00
Totale:		3.426,00			0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', TRATTANDOSI DI TERRENO DESTINATO A STRADE CON SEVIZI E QUINDI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN GAN PARTE REALIZZATE, NECESSARIE A TUTTI I LOTTI DELLA LOTTIZZAZIONE, COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' QUINDI NON HA UN VALORE DI MERCATO AUTONOMO MA E' CONSIDERATO COMPRESO NEL VALORE DEL TERRENO FABBRICABILE A CUI SERVE,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	202,18	0,00	64.696,48	64.696,48
	terreno				
B	vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
	terreno				
C	vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				64.696,48 €	64.696,48 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.696,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.069,65**

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: **€ 54.626,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **1.424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE PER UNA VILLETTA UNIFAMILIARE RESIDENZIALE AD USO TURISTICO IN BASE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO, SU TALE LOTTO ERA STATO RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE PER UNA VILLETTA UNIFAMILIARE MA NON E' STATA MAI INIZIATA.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO E PRIVO DI RECINZIONI ED E' LOCALIZZAZTO IN ZONA PANORAMICA ALL'INIZIO DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE PRINCIPALE QUINDI CON SERVIZI MINIMI NECESSARI ALLA COSTRUZIONE.

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 178 (catasto terreni), superficie 1166, reddito agrario 4,22 € reddito dominicale 3,01 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, STESSA DITTA, IL GUIISO SRL, SALVO ALTRI
- foglio 61 particella 190 (catasto terreni), superficie 258, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, STESSA DITTA, SALVO ALTRI
DERIVANTE DA PARTICELLA 182 CCC

B terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

C terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.424,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.224,00
Data della valutazione:	01/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

DATO OSCURATO

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

n. 771 (Convenzione edilizia)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771. La convenzione edilizia,

con il COMUNE DI APECCHIO,

ha ad oggetto la lottizzazione dei seguenti beni di proprietà di *DATO OSCURATO*

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

n. 2759 (Modifica alla Convenzione)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759. Mediante tale atto si rettifica la trascrizione n. 771 del 23-02-2007, prevedendo che gli obblighi assunti dai lottizzanti rimangano in capo agli stessi, e non vengano trasmessi agli eventuali nuovi acquirenti.

n. 1659 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 10-03-2022, Rep. n. 94, trascritto ad Urbino il 19-04-2022 al n. 1659,

a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. (Conegliano)

e contro *DATO OSCURATO*, sui seguenti beni:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 178 – 180 – 182 – 153 – 158 – 171.

Diritti di 15/17 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Diritti di 15/34 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

ISCRIZIONI :

n. 2619 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107184/16765, mediante il quale la

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA

(Orciano di Pesaro),

ha concesso a

I*DATO OSCURATO*, un finanziamento di €2.000.000,00, della durata di anni 17.

Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 17-11-2006 al n. 2619 per la somma di €4.000.000,00 sui seguenti beni:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Annotazione n. 992 (Restrizione beni)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 12-10-2011, Rep. n. 116088/23516, annotato ad Urbino il 28-10-2011 al n. 992.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la liberazione dei seguenti beni.

Fabbricato in Apecchio, distinto al N.C.E.U., F. 61 MAP. 177, Cat. A/2, vani 8.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Annotazione n. 497 (Modifica contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 18-12-2014, Rep. n. 38149/16763, annotato ad Urbino il 31-12-2014 al n. 497.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica della durata del finanziamento.

Annotazione n. 461 (Quietanza e conferma)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 22-09-2015, Rep. n. 38841/17218, annotato ad Urbino il 28-09-2015 al n. 461.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la quietanza e conferma del mutuo.

Annotazione n. 786 (Modifica condizioni mutuo)

Atto a rogito del not. Massimo Caccavale di Fano in data 28-09-2017, Rep. n. 9087/4639, annotato ad Urbino il 11-10-2017 al n. 786.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica delle condizioni mutuo.

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:*

CONVENZIONE INIZIALE, stipulata il 16/02/2007 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107818/17228 di repertorio, trascritta il 23/02/2007 a URBINO ai nn. 771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

MODIFICA CONVENZIONE, stipulata il 11/07/2011 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 115676/23221 di repertorio, trascritta il 22/07/2011 a URBINO ai nn. 2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2006 ai nn. 107184/16765 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 ai nn. 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAIO MANCINI.

Importo ipoteca: 4000000.

Importo capitale: 2000000.

Durata ipoteca: 17

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 ai nn. 94 di repertorio, trascritta il 19/04/2022 ai nn. 1659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5370 (Compra)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370. Mediante tale atto

I *DATO OSCURATO* ha acquistato da

DATO OSCURATO,

il seguente bene per €120.000,00 oltre Iva:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di *DATO OSCURATO*

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 5370

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/2002 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a URBINO ai nn. 1135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

UNA PRIMA LOTTIZZAZIONE ERA STATA APPROVATA DAL COMUNE DI APECCHIO CON DELIBERA N. 14/C.C. DEL 24/02/1996 A NOME DI ADRIMAR S.N.C. , POI SUCCESSIVAMENTE DALLA GUIISO SRL E' STATA RICHIESTA VARIANTE IN DATA 08/06/2006 PROT. 2797 POI VOLTURATA A NOME DELLA DITTA I CONTI UBALDINI S.R.L. E APPROVATA CON DELIBERA N.52/C.C. DEL 23/09/2006 CON IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RELAIZZAZIONE DELLE OPERE PC N. 7 DEL 08/05/2007,

LA LOTTIZZAZIONE E' REALIZZATA SOLO IN PARTE IN PROSSIMITA' DEL LOTTO E DEGLI EDIFICI COSTRUITI, MENTRE SULLA PARTE A VALLE MANCANO ALCUNE STRADE E SEVIZI.

COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA',

IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI 4 CASE NEL CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, presentata il 22/03/2007 con il n. 1600 di protocollo, rilasciata il 06/06/2007 con il n. 12 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DELLA CASA N.2 E REALIZZAZIONE DELLA CASA N.1, NEL CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, GIA' AUTORIZZATE CON PERMESSO DI COSTRUIRE N.12 DEL 06/06/2007, presentata il 02/02/2015 con il n. 645 di protocollo, rilasciata il 03/07/2015 con il n. 3 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CENTRO TURISTICO POLIVALENTE IN LOC. PIAN DI LANDUCCIO, presentata il 08/06/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 08/05/2007 con il n. 7 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL LOTTO 2 E' COSTITUTO DA UN TERRENO EDIFICABILE PER UNA VILLETTA UNIFAMILIARE IN QUANTO LA COSTRUZIONE AUTORIZZATA CON CONCESSIONI N.12 E 3 NON E' MAI STATA REALIZZATA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.52/C.C. DEL 23/09/2006)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **1.424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE PER UNA VILLETTA UNIFAMILIARE RESIDENZIALE AD USO TURISTICO IN BASE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO, SU TALE LOTTO ERA STATO RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE PER UNA VILLETTA UNIFAMILIARE MA NON E' STATA MAI INIZIATA.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO E PRIVO DI RECINZIONI ED E' LOCALIZZAZTO IN

ZONA PANORAMICA ALL'INIZIO DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE PRINCIPALE QUINDI CON SERVIZI MINIMI NECESSARI ALLA COSTRUZIONE.

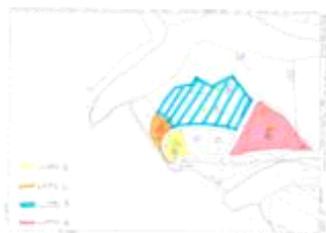
VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 178 (catasto terreni), superficie 1166, reddito agrario 4,22 € reddito dominicale 3,01 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, STESSA DITTA, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI
- foglio 61 particella 190 (catasto terreni), superficie 258, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, STESSA DITTA, SALVO ALTRI
DERIVANTE DA PARTICELLA 182 CCC

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:

ottimo



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO FABBRICABILE	1.424,00	x	100 %	=	1.424,00
Totale:	1.424,00				1.424,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', VISTI I SERVIZI DELLA LOTTIZZAZIONE ESISTENTI NON TUTTI COMPLETATI, TRATTANDOSI DI TERRENO

EDIFICABILE PER VILLETTA UNIFAMILIARE USO TURISTICO ACCESSIBILE TRAMITE UN TRATTO DI 600 ml DI STRADA VICINALE INTERPODERALE IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE PRECARIE, SI STIMA UN VALORE DI MERCATO DI 20 EURO/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.424,00 x 20,00 = **28.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIPRISTINO DI ALCUNI SERVIZI BASILARI	-7.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.360,00**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
TERRENO DESTINATO A STRADA DI LOTTIZZAZIONE	1.123,00	x 0 %	= 0,00

Totale:	1.123,00	0,00
----------------	-----------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', TRATTANDOSI DI TERRENO DESTINATO A STRADE CON SEVIZI E QUINDI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN GAN PARTE REALIZZATE, NECESSARIE A TUTTI I LOTTI DELLA LOTTIZZAZIONE, COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' QUINDI NON HA UN VALORE DI MERCATO AUTONOMO MA E' CONSIDERATO COMPRESO NEL VALORE DEL TERRENO FABBRICABILE A CUI SERVE,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 1/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIALE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

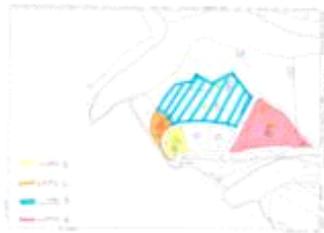
Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.424,00	0,00	21.360,00	21.360,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
C	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				21.360,00 €	21.360,00 €

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: **€ 21.360,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.136,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.224,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **8.195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN TERRENO EDIFICABILE PER VILLETTE UNIFAMILIARI E FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SONO PREVISTE LA COSTRUZIONE DI N.8 VILLETTE UNIFAMILIARI AD USO TURISTICO E ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE CON SERVIZI PER ACCEDERE ALLE VILLETTE A VALLE.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO ABBANDONATO E' SERVITO SOLO DA UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A MONTE MENTRE LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A VALLE PREVISTA DAL PIANO NON E' STATA REALIZZATA .

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO, superficie 8195, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
Coerenze: TERRENO FABBRICABILE IN PARTE URBANIZZATO DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI VILLETTE UNIFAMILIARI USO TURISTICO, CONFINANTE CON STESSA DITTA, STRADA DI LOTTIZZAZIONE, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI DERIVANTE DA PARTICELLA 182 BBB

B EDIF SERVIZI CON TERRENO PER ATTIVITA' SPORTIV a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **95,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN EDIFICIO IN MURATURA NON COMPLETATO DA DESTINARE A SERVIZI MA ORA ABBANDONATO IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE, CON ANNESSO UN TERRENO EDIFICABILE PER STRUTTURE SPORTIVE/RICREATIVE. FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E' PREVISTA LA COSTRUZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS E SERVIZI PER LE STRUTTURE SPORTIVE, ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO E ABBANDONATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di MINIMA 287cm E MAX 394 cm. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 188 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
Coerenze: EDIFICIO CON DESTINAZIONE SERVIZI USO TURISTICO MA COLLABENTE, CONFINANTE CON STESSA DITTA, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI DERIVANTE DA PARTICELLA 182 AAA

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.

C terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 9/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

D terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 9/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.290,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.167,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.550,38
Data della valutazione:	01/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

DATO OSCURATO

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

n. 771 (Convenzione edilizia)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771. La convenzione edilizia,

con il COMUNE DI APECCHIO,

ha ad oggetto la lottizzazione dei seguenti beni di proprietà di *DATO OSCURATO*

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

n. 2759 (Modifica alla Convenzione)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759. Mediante tale atto si rettifica la trascrizione n. 771 del 23-02-2007, prevedendo che gli obblighi assunti dai lottizzanti rimangano in capo agli stessi, e non vengano trasmessi agli eventuali nuovi acquirenti.

n. 1659 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 10-03-2022, Rep. n. 94, trascritto ad Urbino

il 19-04-2022 al n. 1659,
a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. (Conegliano)
e contro *DATO OSCURATO*, sui seguenti beni:
Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 178 – 180 – 182 – 153 – 158 – 171.
Diritti di 15/17 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.
Diritti di 15/34 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

ISCRIZIONI :

n. 2619 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107184/16765, mediante il quale la

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA
(Orciano di Pesaro), ha concesso a*DATO OSCURATO*un finanziamento di €2.000.000,00, della
durata di anni 17.

Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 17-11-2006 al n. 2619 per la somma di €4.000.000,00 sui
seguenti beni:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Annotazione n. 992 (Restrizione beni)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 12-10-2011, Rep. n. 116088/23516,
annotato ad Urbino il 28-10-2011 al n. 992.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la liberazione dei seguenti
beni.

Fabbricato in Apecchio, distinto al N.C.E.U., F. 61 MAP. 177, Cat. A/2, vani 8.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Annotazione n. 497 (Modifica contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 18-12-2014, Rep. n. 38149/16763, annotato ad
Urbino il 31-12-2014 al n. 497.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica della durata del
finanziamento.

Annotazione n. 461 (Quietanza e conferma)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 22-09-2015, Rep. n. 38841/17218, annotato ad
Urbino il 28-09-2015 al n. 461.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la quietanza e conferma del
mutuo.

Annotazione n. 786 (Modifica condizioni mutuo)

Atto a rogito del not. Massimo Caccavale di Fano in data 28-09-2017, Rep. n. 9087/4639, annotato ad Urbino il 11-10-2017 al n. 786.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica delle condizioni mutuo.

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:

CONVENZIONE INIZIALE, stipulata il 16/02/2007 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107818/17228 di repertorio, trascritta il 23/02/2007 a URBINO ai nn. 771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

MODIFICA CONVENZIONE, stipulata il 11/07/2011 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 115676/23221 di repertorio, trascritta il 22/07/2011 a URBINO ai nn. 2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2006 ai nn. 107184/16765 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 ai nn. 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAIO MANCINI.

Importo ipoteca: 4000000.

Importo capitale: 2000000.

Durata ipoteca: 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 ai nn. 94 di repertorio, trascritta il 19/04/2022 ai nn. 1659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5370 (Compra)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370. Mediante tale atto

I *DATO OSCURATO* ha acquistato da

DATO OSCURATO,

il seguente bene per €120.000,00 oltre Iva:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO),

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151,

ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

I *DATO OSCURATO*

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100 (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 5370

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/2002 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a URBINO ai nn. 1135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

UNA PRIMA LOTTIZZAZIONE ERA STATA APPROVATA DAL COMUNE DI APECCHIO CON DELIBERA N. 14/C.C. DEL 24/02/1996 A NOME DI ADRIMAR S.N.C. , POI SUCCESSIVAMENTE DALLA GUIISO SRL E' STATA RICHIESTA VARIANTE IN DATA 08/06/2006 PROT. 2797 POI VOLTURATA A NOME DELLA DITTA I CONTI UBALDINI S.R.L. E APPROVATA CON DELIBERA N.52/C.C. DEL 23/09/2006 CON IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RELAIZZAZIONE DELLE OPERE PC N. 7 DEL 08/05/2007,

LA LOTTIZZAZIONE E' REALIZZATA SOLO IN PARTE IN PROSSIMITA' DEL LOTTO E DEGLI EDIFICI COSTRUITI, MENTRE SULLA PARTE A VALLE MANCANO ALCUNE STRADE E

SEVIZI.

COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA',

IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CENTRO TURISTICO POLIVALENTE IN LOC. PIAN DI LANDUCCIO, presentata il 08/06/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 08/05/2007 con il n. 7 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PER AVE ESEGUITO FABBRICATO IN MURATURA E UN PREFABBRICATO, rilasciata il 14/05/1997 con il n. 1723 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a A FABBRICATO IN MURATURA E UN PREFABBRICATO DA CANTIERE NON PIU' PRESENTE.

LA COSTRUZIONE DEI SERVIZI IGIENICI AL SERVIZIO DEL CENTRO TURISTICO SPORTIVO POLIVALENTI PREVISTI IN UNA PRIMA LOTTIZZAZIONE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 14/C.C. DEL 24/02/1996 A NOME DELLA DITTA ADIMAR SNC

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ATTUALMENTE L'EDIFICIO CON DESTINAZIONE A SERVIZI NON RISULTA COMPLETATO E ANCHE SE IN PARTE SANATO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' SULLE MISURE E SULLE APERTURE COMUNQUE SANABILI CON ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITE SULLE MISURE, DIVISORI INTERNI E SULLE APERTURE (normativa di riferimento: PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECHICHE: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **8.195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN TERRENO EDIFICABILE PER VILLETTE UNIFAMILIARI E FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SONO PREVISTE LA COSTRUZIONE DI N.8 VILLETTE UNIFAMILIARI AD USO TURISTICO E ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE CON SERVIZI PER ACCEDERE ALLE VILLETTE A VALLE.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO ABBANDONATO E' SERVITO SOLO DA UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A MONTE MENTRE LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A VALLE PREVISTA DAL PIANO NON E' STATA REALIZZATA .

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO, superficie 8195, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

Coerenze: TERRENO FABBRICABILE IN PARTE URBANIZZATO DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI VILLETTE UNIFAMILIARI USO TURISTICO, CONFINANTE CON STESSA DITTA, STRADA DI LOTTIZZAZIONE, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI DERIVANTE DA PARTICELLA 182 BBB





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
TERRENO EDIFICABILE PER 8 VILLETTE UNIFAMILIARI	8.195,00	x	100 %	=	8.195,00
Totale:	8.195,00				8.195,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DEGLI IMMOBILI, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA DI IMMOBILI FINITI, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', VISTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE MANCANTI, SI RITIENE GIUSTO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE DI 5 EURO/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.195,00 x 5,00 = 40.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 40.975,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 40.975,00

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

EDIF SERVIZI CON TERRENO PER ATTIVITA' SPORTIV

DI CUI AL PUNTO B

EDIF SERVIZI CON TERRENO PER ATTIVITA' SPORTIV a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **95,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN EDIFICIO IN MURATURA NON COMPLETATO DA DESTINARE A SERVIZI MA ORA ABBANDONATO IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE, CON ANNESSO UN TERRENO EDIFICABILE PER STRUTTURE SPORTIVE/RICREATIVE. FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E' PREVISTA LA COSTRUZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS E SERVIZI PER LE STRUTTURE SPORTIVE, ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO E ABBANDONATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di MINIMA 287cm E MAX 394 cm. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 188 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO Coerenze: EDIFICIO CON DESTINAZIONE SERVIZI USO TURISTICO MA COLLABENTE, CONFINANTE CON STESSA DITTA, IL GUISO SRL, SALVO ALTRI DERIVANTE DA PARTICELLA 182 AAA

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

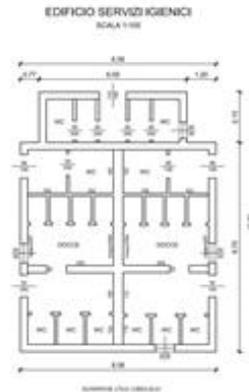
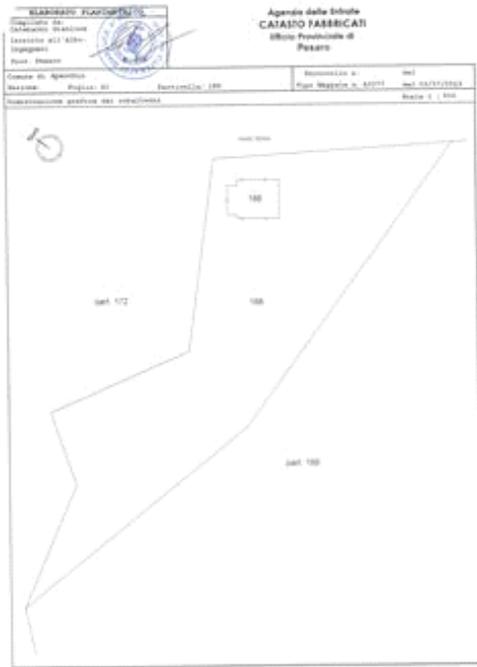
NON E' COMPLETATO E QUINDI NON HA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
EDIFICIO IN MURATURA DA DESTINARE A SERVIZI	82,91	x	100 %	=	82,91
TERRENO DI PERTINENZA DA DESTINARE A CAMPI DA TENNIS	2.610,09	x	0,5 %	=	13,05
Totale:	2.693,00				95,96

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DEGLI IMMOBILI, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA DI IMMOBILI FINITI, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE GIUSTO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE ALLO STATO NON COMPLETATO E DETERIORATO DI 200 EURO/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,96 x 200,00 = **19.192,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.192,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.192,09**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 9/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PROQUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO DESTINATO A STRADA DI LOTTIZZAZIONE	1.123,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.123,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', TRATTANDOSI DI TERRENO DESTINATO A STRADE CON SEVIZI E QUINDI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN GAN PARTE REALIZZATE, NECESSARIE A TUTTI I LOTTI DELLA LOTTIZZAZIONE, COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' QUINDI NON HA UN VALORE DI MERCATO AUTONOMO MA E' CONSIDERATO COMPRESO NEL VALORE DEL TERRENO FABBRICABILE A CUI SERVE,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO D

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 9/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

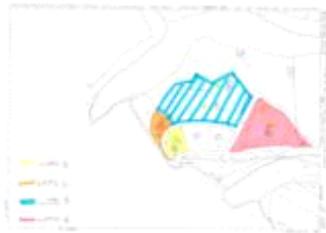
TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC, PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	8.195,00	0,00	40.975,00	40.975,00
B	EDIF SERVIZI CON TERRENO PER ATTIVITA' SPORTIV	95,96	0,00	19.192,09	19.192,09
C	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
D	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				60.167,09 €	60.167,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.167,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.616,71**

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: **€ 50.550,38**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **7.047,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN TERRENO EDIFICABILE PER VILLETTE UNIFAMILIARI E FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SONO PREVISTE LA COSTRUZIONE DI N.4 VILLETTE UNIFAMILIARI AD USO TURISTICO.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO ABBANDONATO ED E' PRESENTE UN BUNGALOW IN LEGNO FATISCENTE COLLABENTE ED UNA PLATEA PAVIMENTATA DOVE ERA PRESENTE UN' ALTRO BUNGALOW CHE DOVRANNO ESSERE RIMOSSI IN QUANTO NON RECUPERABILI E NON AUTORIZZATI.

IL TERRENO E' SERVITO SOLO DA UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE DI ACCESSO A MONTE MENTRE LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE CHE LO CIRCONDA PREVISTA DAL PIANO NON E' STATA REALIZZATA .

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6490, reddito agrario 10,06 € reddito dominicale 10,06 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE SU TRE LATI CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E SU UN LATO CON STESSA PROPRIETA'
- foglio 61 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 457, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,71 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE SU DUE LATI CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E SU UN LATO CON STESSA PROPRIETA'

B **terreno vincolato a standard** a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 4/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbina in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

C terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 4/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.047,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.235,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.511,50
Data della valutazione:	01/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

I*DATO OSCURATO*),

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

DATO OSCURATO

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

n. 771 (Convenzione edilizia)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771. La convenzione edilizia,

con il COMUNE DI APECCHIO,

ha ad oggetto la lottizzazione dei seguenti beni di proprietà di*DATO OSCURATO*

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

n. 2759 (Modifica alla Convenzione)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759. Mediante tale atto si rettifica la trascrizione n. 771 del 23-02-2007, prevedendo che gli obblighi assunti dai lottizzanti rimangano in capo agli stessi, e non vengano trasmessi agli eventuali nuovi acquirenti.

n. 1659 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 10-03-2022, Rep. n. 94, trascritto ad Urbino il 19-04-2022 al n. 1659,

a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. (Conegliano)

e contro *DATO OSCURATO*, sui seguenti beni:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 178 – 180 – 182 – 153 – 158 – 171.

Diritti di 15/17 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Diritti di 15/34 su terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

ISCRIZIONI :

n. 2619 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107184/16765, mediante il quale la

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA
(Orciano di Pesaro),

ha concesso a

I*DATO OSCURATO*un finanziamento di €2.000.000,00, della durata di anni 17.

Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 17-11-2006 al n. 2619 per la somma di €4.000.000,00 sui seguenti beni:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Annotazione n. 992 (Restrizione beni)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 12-10-2011, Rep. n. 116088/23516, annotato ad Urbino il 28-10-2011 al n. 992.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la liberazione dei seguenti beni.

Fabbricato in Apecchio, distinto al N.C.E.U., F. 61 MAP. 177, Cat. A/2, vani 8.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

Terreni in Apecchio, distinti al C.T. F. 61 MAP. 179 – 181 – 183.

Annotazione n. 497 (Modifica contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 18-12-2014, Rep. n. 38149/16763, annotato ad Urbino il 31-12-2014 al n. 497.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica della durata del finanziamento.

Annotazione n. 461 (Quietanza e conferma)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 22-09-2015, Rep. n. 38841/17218, annotato ad Urbino il 28-09-2015 al n. 461.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la quietanza e conferma del mutuo.

Annotazione n. 786 (Modifica condizioni mutuo)

Atto a rogito del not. Massimo Caccavale di Fano in data 28-09-2017, Rep. n. 9087/4639, annotato ad Urbino il 11-10-2017 al n. 786.

A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 2619 del 17-11-2006 è annotata la modifica delle condizioni mutuo.

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:*

CONVENZIONE INIZIALE, stipulata il 16/02/2007 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107818/17228 di repertorio, trascritta il 23/02/2007 a URBINO ai nn. 771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

MODIFICA CONVENZIONE, stipulata il 11/07/2011 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 115676/23221 di repertorio, trascritta il 22/07/2011 a URBINO ai nn. 2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2006 ai nn. 107184/16765 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 ai nn. 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAIO MANCINI.

Importo ipoteca: 4000000.

Importo capitale: 2000000.

Durata ipoteca: 17

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 ai nn. 94 di repertorio, trascritta il 19/04/2022 ai nn. 1659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5370 (Compra)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5370. Mediante tale atto

I *DATO OSCURATO* ha acquistato da *DATO OSCURATO*

il seguente bene per €120.000,00 oltre Iva:

Terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 150 – 153 – 158 – 159.

Diritti di 1/2 su terreni in Apecchio, distinti al C.T., F. 61 MAP. 152 – 157 – 161.

n. 5371 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso)

Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 14-11-2006, Rep. n. 107183/16764, trascritto ad Urbino il 17-11-2006 al n. 5371. Mediante tale atto

DATO OSCURATO,

costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà in Apecchio, distinto al C.T., F. 61 MAP. 2 – 151, ed a favore dell'immobile distinto al C.T. di Apecchio, F. 61 MAP. 150 di Ha 1.58.35, di proprietà di

DATO OSCURATO

servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti MAP. 2 e 151, a partire dal MAP. 150, sino a raggiungere il torrente Biscubio.

La Società acquirente concede alla Società venditrice, il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100 (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 5370

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100 (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a URBINO ai nn. 5370

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/2002 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a URBINO ai nn. 1135

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/2002 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a URBINO ai nn. 1135

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

UNA PRIMA LOTTIZZAZIONE ERA STATA APPROVATA DAL COMUNE DI APECCHIO CON DELIBERA N. 14/C.C. DEL 24/02/1996 A NOME DI ADRIMAR S.N.C. , POI SUCCESSIVAMENTE DALLA GUISO SRL E' STATA RICHIESTA VARIANTE IN DATA 08/06/2006 PROT. 2797 POI VOLTURATA A NOME DELLA DITTA I CONTI UBALDINI S.R.L. E APPROVATA CON DELIBERA N.52/C.C. DEL 23/09/2006 CON IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RELAZIONE DELLE OPERE PC N. 7 DEL 08/05/2007,

LA LOTTIZZAZIONE E' REALIZZATA SOLO IN PARTE IN PROSSIMITA' DEL LOTTO E DEGLI EDIFICI COSTRUITI, MENTRE SULLA PARTE A VALLE MANCANO ALCUNE STRADE E SEVIZI.

COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA',

IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-

2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CENTRO TURISTICO POLIVALENTE IN LOC. PIAN DI LANDUCCIO, presentata il 08/06/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 08/05/2007 con il n. 7 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ATTUALMENTE IL TERRENO SI PRESENTA INCOLTO ABBANDONATO ED E' PRESENTE UN BUNGALOW IN LEGNO FATISCENTE COLLABENTE ED UNA PLATEA PAVIMENTATA DOVE ERA PRESENTE UN' ALTRO BUNGALOW CHE DOVRANNO ESSERE RIMOSSI IN QUANTO NON RECUPERABILI E NON AUTORIZZATI E QUINDI DOVRANNO ESSERE RIMOSSI, PER CUI DOPO LA RIMOZIONE È CONFORME PER EDILIZIA, URBANISTICAMENTE E CATASTALE.

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 APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC, della superficie commerciale di **7.047,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN TERRENO EDIFICABILE PER VILLETTE UNIFAMILIARI E FA PARTE DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE APPROVATO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO, SU TALE AREA IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SONO PREVISTE LA COSTRUZIONE DI N.4 VILLETTE UNIFAMILIARI AD USO TURISTICO.

ATTUALMENTE SI PRESENTA INCOLTO ABBANDONATO ED E' PRESENTE UN BUNGALOW IN LEGNO FATISCENTE COLLABENTE ED UNA PLATEA PAVIMENTATA DOVE ERA PRESENTE UN' ALTRO BUNGALOW CHE DOVRANNO ESSERE RIMOSSI IN QUANTO NON RECUPERABILI E NON AUTORIZZATI.

IL TERRENO E' SERVITO SOLO DA UNA STRADA DI LOTTIZZAZIONE DI ACCESSO A MONTE MENTRE LA STRADA DI LOTTIZZAZIONE CHE LO CIRCONDA PREVISTA DAL PIANO NON E' STATA REALIZZATA .

VISTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE, CON ESSO VERRA' TRASFERITA ANCHE LA QUOTA SPETTANTE DEI TERRENI DESTINATI A STRADE DI LOTTIZZAZIONE (VEDI CORPI SEGUENTI).

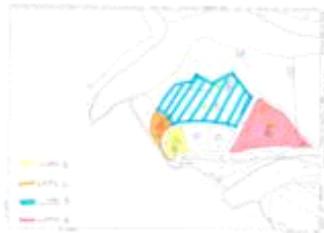
Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6490, reddito agrario 10,06 € reddito dominicale 10,06 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE SU TRE LATI CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E SU UN LATO CON STESSA PROPRIETA'
- foglio 61 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 457, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,71 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE
Coerenze: CONFINANTE SU DUE LATI CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E SU UN LATO CON STESSA PROPRIETA'



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
TERRENO FABBRICABILE			
PER VILLETTE USO	7.047,00	x 100 %	= 7.047,00

TURISTICHE		
Totale:	7.047,00	7.047,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DEGLI IMMOBILI, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA DI IMMOBILI FINITI, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', VISTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE MANCANTI, SI RITIENE GIUSTO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE DI 5 EURO/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.047,00 x 5,00 = **35.235,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIPRISTINO TERRENO CON DEMOLIZIONE DI UN BUNGALOW IN LEGNO FATRISCENTE E DI DUE PLATEE	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.235,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.235,00**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 4/17 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI SERVIZI IN PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIAE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI

NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 179 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 181 (catasto terreni), superficie 21, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 183 (catasto terreni), superficie 752, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
TERRENO DESTINATO A STRADA	DI	1.123,00	x	0 %	=	0,00
LOTTIZZAZIONE						
Totale:		1.123,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE DI ABBANDONO, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', TRATTANDOSI DI TERRENO DESTINATO A STRADE CON SEVIZI E QUINDI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN GAN PARTE REALIZZATE, NECESSARIE A TUTTI I LOTTI DELLA LOTTIZZAZIONE, COME DA 1° CONVENZIONE DEL 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228N.771 ART.7 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RIMARRANNO DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA A CARICO DEI PROPRIETARI DEI LOTTI IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' QUINDI NON HA UN VALORE DI MERCATO AUTONOMO MA E' CONSIDERATO COMPRESO NEL VALORE DEL TERRENO FABBRICABILE A CUI SERVE,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a standard a APECCHIO VOC PIAN DI LANDUCCIO SNC per la quota di 4/34 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI FACENTE PARTE DELLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE E DEI RELATIVI SERVIZI IN

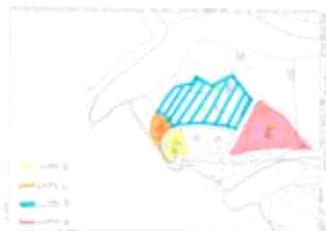
PARTE REALIZZATE, SONO STATE REALIZZATE SOLO LE STRADE ATTORNO AI TRE EDIFICI GIA' COSTRUITI MENTRE NON SONO NEMMENO TRACCIATE LE RESTANTI, TALI OPERE TRATTANDOSI DI UN CENTRO TURISTICO POLIVALENTE SONO DI PROPRIETA' PRO-QUOTA DEI PROPRIETARI DEI TERRENI FABBRICABILI O DEI FABBRICATI DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 16-02-2007, Rep. n. 107818/17228, trascritto ad Urbino il 23-02-2007 al n. 771) E ALLA SUCCESSIVA MODIFICATA (Atto a rogito del not. Mancini Giuseppe di Urbania in data 11-07-2011, Rep. n. 115676/23221, trascritto ad Urbino il 22-07-2011 al n. 2759) GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI RIPORTATI IN CONVENZIONE NON SI TRASFERISCONO AI NUOVI ACQUIRENTI, MA RESTANO IN CARICO A LORO E IN SOSTITUZIONE IL COMUNE PUO' AVVALERSI DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PER COMPLETARLE LE OPERE

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2745, reddito agrario 4,25 € reddito dominicale 4,25 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 215, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: VOC. PIAN DI LANDUCCIO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTORIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CITTA' DI CASTELLO, CAGLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO MARCHIGIANO CON PICCOLI BORGHI STORICI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 0,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	7.047,00	0,00	27.235,00	27.235,00
B	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
C	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				27.235,00 €	27.235,00 €

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:**€ 27.235,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:**€ 2.723,50**

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:	€ 24.511,50

data 01/08/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Catenacci