



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PURPLE SPV S.R.L., E PER ESSA, QUALE MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT  
S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:  
Avv. Milo Sabbatini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. WALTER SARAGHI**

CF: SRGWTR68T09L500Y  
con studio in FERMIGNANO (PU) VIA FRATELLI CERVI, 3  
telefono: 0722330973  
fax: 0722330973  
email: w.saraghi@alice.it  
PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a SASSOCORVARO Via San Martino di Piagnano 14, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ricompreso in un edificio a più unità immobiliari che a sua volta fa parte di un piccolo borgo ex rurale ubicato nei pressi della Frazione denominata San Martino di Piagnano a circa 4000 mt. dal centro di Lunano (PU) e circa 8000 mt. dal centro di Sassocorvaro (PU). Le zone limitrofe si trovano in area agricola. Il traffico è locale e i parcheggi appena sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e quasi inesistenti quelli secondari. La Provinciale Fogliense è la via di comunicazione più vicina a circa 1000 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Primo .Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 58 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DI PIAGNANO n. 14, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N. 47 DEL 12 DICEMBRE 2018, proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n. 1/2020)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.080,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.876,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2002 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. 23645 di repertorio, iscritta il 11/05/2002 a URBINO ai nn. 3016/610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 170.430,78.

Importo capitale: 85.215,39.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Terreni di Sassocorvaro F. 70 particelle 52-140-184-194 oggetto del 2° lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2006 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 9380/2208 di repertorio, iscritta il 27/10/2006 a URBINO ai nn. 9262/2490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 208.000,00.

Importo capitale: 104.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Terreni di Sassocorvaro F. 70 particelle 52-140-184-194 oggetto del 2° lotto

ipoteca **giudiziale**, registrata il 22/02/2010 a TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 77, iscritta il 03/03/2010 a URBINO ai nn. 1356/338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 45.357,08.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Terreni di Sassocorvaro F. 70 particelle 52-140-184-194 oggetto del 2° lotto

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

pignoramento, registrata il 19/07/2018 a URBINO ai nn. 568, trascritta il 02/11/2018 a URBINO ai nn. 5636/4050, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

pignoramento, registrata il 14/05/2021 a URBINO ai nn. 269, trascritta il 11/06/2021 a URBINO ai nn.



3492/2611, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 11/01/2012 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 15, trascritta il 29/02/2012 a URBINO ai nn. 982/734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

Il presente atto, che interessa anche altri beni immobili ricompresi nell'altro lotto, è stato annotato con "domanda di annotazione" ai nn. 4995/982 del 08/10/2013

atto di citazione, registrata il 02/03/2012 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 437, trascritta il 21/03/2012 a URBINO ai nn. 1292/955, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 70 di Sassocorvaro, particella 58 sub. 15.

Il presente atto, che interessa anche altri beni immobili ricompresi nell'altro lotto, è stato annotato con "domanda di annotazione" ai nn. 4995/982 del 08/10/2013

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio LICINI CESARE MARIO ai nn. Rep. 23644 di repertorio, trascritto il 11/05/2002 a Conservatoria Urbino ai nn. 3015/2137

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio LICINI CESARE MARIO ai nn. Rep. 23644 di repertorio, trascritto il 11/05/2002 a Conservatoria Urbino ai nn. 3015/2137

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1988 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 15/04/1988 a firma di Notaio BUONANNO LUCIANO ai nn. 69084 di repertorio, trascritto il 07/05/1988 a Conservatoria Urbino ai nn. Reg. part. 1629

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



A seguito della richiesta agli atti autorizzativi da parte di CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassocorvaro-Auditore non ha rintracciato nessuna pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Per cui, in base all'Art. 9bis del DPR n. 380/2001, per la legittimità dell'immobile ci si baserà sulle informazioni catastali di primo impianto dato che è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo. Le planimetrie (allegate) presenti a catasto sono la scheda n. 6415591 e la n. 6415592 del 29/12/1939 con successivo classamento del 15/09/1942.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 29 del 06/11/2013, l'immobile ricade in zona omogenea B di cui all'art. 2 del D.M. n° 1444/1968. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 2.13 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (B1) delle NTA. Sono zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. n°1444/1968. La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 2.08 delle presenti norme nel rispetto comunque delle disposizioni di cui alla L.R. n° 26/1999 e s.m.i. e con esclusione del commercio all'ingrosso. In particolare le zone B1 sono zone di risanamento e ristrutturazione dei vecchi borghi. Nelle zone B1 il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con le specificazioni sotto riportate, per gli interventi di cui all'art. 1.08 a-b-c e per quelli di cui alla lettera d con la esclusione delle opzioni che prevedono il planivolumetrico. Nelle zone B1 il P.R.G. si attua solamente nell'ambito di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata anche per gli interventi di cui all'art. 1.08 con l'inclusione delle opzioni che prevedono il planivolumetrico e-f-g-h. Il Piano di Recupero consentirà qualora esteso ad un intero isolato anche gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione e le nuove costruzioni purché in questi ultimi casi la densità fondiaria media dell'isolato non superi del 30% quella preesistente. (vedi estratto del PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione)

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame;

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'alloggio è la fusione, avvenuta nel 1990, di due unità immobiliari con la conseguente modifica delle disposizioni interne. Sono state demolite le scale esistenti e ricostruita una singola scala di collegamento tra il piano terra e primo. Al piano terra si apre la zona giorno con cucina, sala e ripostigli, mentre al piano primo n. 2 camere e bagno. Sono state realizzate aperture nelle murature portanti per i necessari collegamenti tra vani.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche per approntamento Permesso di Costruire in Sanatoria da professionista incaricato e Oneri: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità tecnica impiantistica di cui sopra è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento dei suddetti impianti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti

BENI IN SASSOCORVARO VIA SAN MARTINO DI PIAGNANO 14

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SASSOCORVARO Via San Martino di Piagnano 14, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ricompreso in un edificio a più unità immobiliari che a sua volta fa parte di un piccolo borgo ex rurale ubicato nei pressi della Frazione denominata San Martino di Piagnano a circa 4000 mt. dal centro di Lunano (PU) e circa 8000 mt. dal centro di Sassocorvaro (PU). Le zone limitrofe si trovano in area agricola. Il traffico è locale e i parcheggi appena sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e quasi inesistenti quelli secondari. La Provinciale Fogliense è la via di comunicazione più vicina a circa 1000 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Primo .Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 58 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO DI PIAGNANO n. 14, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 LEGGE REGIONALE N. 47 DEL 12 DICEMBRE 2018, proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n. 1/2020)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





matrimoniale, cameretta ed un bagno. L'unità abitativa non è dotata nè di garage nè di cantina. Strutturalmente l'edificio è costituito da muratura portante in pietra e mattoni a vista con solai e copertura in latero-cemento. Il manto di copertura in coppi e lattoneria in rame. Gli infissi e le porte interne sono in legno, l'accesso in metallo a tutto vetro, i pavimenti in ceramica e intonaco tinteggiato alle pareti. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento viene garantito da due termostufe posizionate in entrambi i piani e l'ACS viene prodotta da scaldacqua a gas.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre ad ante realizzati in legno nella media 

*infissi interni:* porte ad ante realizzati in legno tamburato nella media 

*manto di copertura:* realizzato in coppi in cotto nella media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in a vista nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro nella media 

*protezioni infissi esterni:* scuretti realizzate in legno nella media 

*scale:* interna con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* civile abitazione, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media 

*fognatura:* civile abitazione conformità: non rilevabile nella media 

*idrico:* civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile nella media 

*termico:* termostufa con alimentazione in pellet conformità: non rilevabile. Sono presenti n. 2 termostufe a pellet nei due piani per il riscaldamento e una caldaia a gas per la produzione di ACS nella media 

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in latero-cemento e parti in c.a. nella media 

*solai:* latero-cemento nella media 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in latero-cemento nella media 





*cucina*



*ripostiglio - retro cucina*



*sala*



*camera 1*





camera 2



bagno

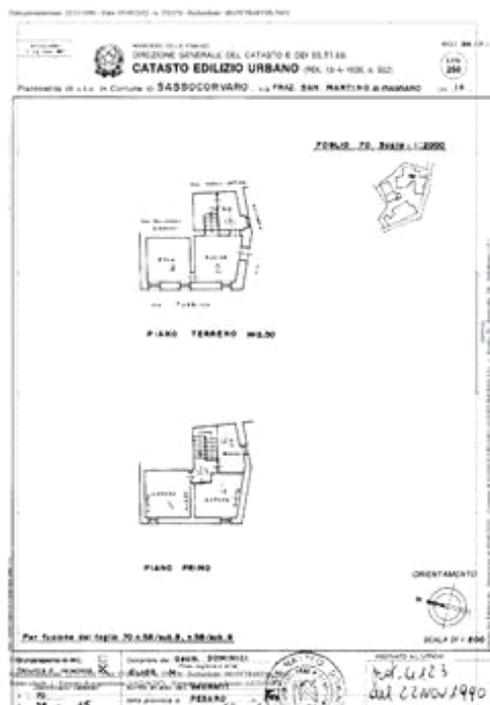
## CONSISTENZA:

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
Locali residenziali al PT-1	116,00	x	100 %	=	116,00
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>116,00</b>





Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 23/11/2022  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.000,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 23/11/2022  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 87.000,00 pari a 870,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93875162/>

Descrizione: Rustico località San Martino di Piagnano

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 847,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 762,86 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadro di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alla sua posizione, agli impianti e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,00	x	755,00	=	<b>87.580,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 87.580,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 87.580,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore di mercato dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche dei beni da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di SASSOCORVARO-AUDITORE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,00	0,00	87.580,00	87.580,00
				<b>87.580,00 €</b>	<b>87.580,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.080,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.204,00**

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: **€ 79.876,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 2

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

**A VERDE PRIVATO** a SASSOCORVARO Località San Martino di Piagnano, della superficie commerciale di **3.566,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è ubicato in zona V2 (verde privato) come da CDU n. 2022/41 del 06/09/2022, con un buon accesso dovuto al confine con la strada pubblica e quindi senza interclusioni.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 5,90 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 794, reddito agrario 2,87 € reddito dominicale 3,69 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 881, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 4,09 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 621, reddito agrario 2,25 € reddito dominicale 2,89 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: attualmente non coltivatoIl terreno



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.566,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.635,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.404,01</b>
Data della valutazione:	<b>06/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Dalla visura presso la conservatoria non risultano contratti di affitto per il bene in oggetto

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2002 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. 23645 di repertorio, iscritta il 11/05/2002 a URBINO ai nn. 3016/610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 170.430,78.

Importo capitale: 85.215,39.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Fabbricati di Sassocorvaro F. 70 particelle 58 sub. 15 oggetto del 1° lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2006 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 9380/2208 di repertorio, iscritta il 27/10/2006 a URBINO ai nn. 9262/2490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 208.000,00.

Importo capitale: 104.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Fabbricati di Sassocorvaro F. 70 particelle 58 sub. 15 oggetto del 1° lotto



ipoteca **giudiziale**, registrata il 22/02/2010 a TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 77, iscritta il 03/03/2010 a URBINO ai nn. 1356/338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 45.357,08.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile a Catasto Fabbricati di Sassocorvaro F. 70 particelle 58 sub. 15 oggetto del 1° lotto

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

pignoramento, registrata il 19/07/2018 a URBINO ai nn. 568, trascritta il 02/11/2018 a URBINO ai nn. 5636/4050, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

pignoramento, registrata il 14/05/2021 a URBINO ai nn. 269, trascritta il 11/06/2021 a URBINO ai nn. 3492/2611, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 11/01/2012 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 15, trascritta il 29/02/2012 a URBINO ai nn. 982/734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

Il presente atto, che interessa anche altri beni immobili ricompresi nell'altro lotto, è stato annotato con specifica domanda ai nn. 4995/982 del 08/10/2013

atto di citazione, registrata il 02/03/2012 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 437, trascritta il 21/03/2012 a URBINO ai nn. 1292/955, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto Terreni al F. 70 di Sassocorvaro, particelle 52-140-184-194.

Il presente atto, che interessa anche altri beni immobili ricompresi nell'altro lotto, è stato annotato con specifica domanda ai nn. 4995/982 del 08/10/2013

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
I beni ricadono nei seguenti vincoli e tutele:	



- Vincolo sismico per la particella n. 140 (L. 2 febbraio 1974, n. 64)
- Vincolo idrogeologico per la particella n. 140 (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267)

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio LICINI CESARE MARIO ai nn. Rep. 23644 di repertorio, trascritto il 11/05/2002 a Conservatoria Urbino ai nn. 3015/2137

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio LICINI CESARE MARIO ai nn. Rep. 23644 di repertorio, trascritto il 11/05/2002 a Conservatoria Urbino ai nn. 3015/2137

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1988 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 15/04/1988 a firma di Notaio BUONANNO LUCIANO ai nn. 69084 di repertorio, trascritto il 07/05/1988 a Conservatoria Urbino ai nn. Reg. part. 1629

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 29 del 06/11/2013, l'immobile ricade in zona VERDE PRIVATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 2.33 - VERDE PRIVATO (V2) E VERDE CIMITERIALE (V3) delle NTA. L'unica destinazione d'uso consentita è quella esistente all'adozione delle presenti norme. Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente. Nessun edificio di nuova costruzione può essere realizzato in tali aree, quelli esistenti se demoliti o crollati non possono essere ricostruiti. Il volume degli edifici esistenti può essere ampliato secondo le modalità della Legge Regionale 21/05/1975, n. 34 (interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SASSOCORVARO LOCALITÀ SAN MARTINO DI PIAGNANO

## VERDE PRIVATO

DI CUI AL PUNTO A

**VERDE PRIVATO** a SASSOCORVARO Località San Martino di Piagnano, della superficie commerciale di **3.566,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è ubicato in zona V2 (verde privato) come da CDU n. 2022/41 del 06/09/2022, con un buon accesso dovuto al confine con la strada pubblica e quindi senza interclusioni.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 5,90 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 794, reddito agrario 2,87 € reddito dominicale 3,69 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 881, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 4,09 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri
- foglio 70 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 621, reddito agrario 2,25 € reddito dominicale 2,89 € indirizzo catastale: Loc. San Martino di Piagnano, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n. 47 del 12/12/2018 proveniente dal comune di Sassocorvaro I459; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro M413A (n . 1/2020)  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: attualmente non coltivatoIl terreno

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 Urbino a 34 Km e Repubblica San Marino a 38 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 1000 mt.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 40 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Verde privato	3.566,00	x	100 %	=	3.566,00
<b>Totale:</b>	<b>3.566,00</b>				<b>3.566,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario dell'immobile simile a quello in oggetto. Sebbene l'immobile viene identificato in PRG come verde privato presenta tutte caratteristiche simili ad un terreno agricolo e quindi per la valutazione si è tenuto conto di terreni agricoli presenti in zona e di quali il prezzo è noto. Tale prezzo viene valutato considerando i valori normali dei beni e non i valori di beni particolari. Nel procedere alla determinazione del bene è stato tenuto conto di tutte le caratteristiche di esso e delle qualità del terreno. A seguito di indagini effettuate nell'area come la raccolta di informazioni presso le agenzie immobiliari locali, gli studi professionali ed esperienza personale nel settore si è potuto stabilire un prezzo della superficie di terreno valutato al metro quadrato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.566,00 x 1,30 = **4.635,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.635,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.635,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di SASSOCORVARO-AUDITORE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	VERDE PRIVATO	3.566,00	0,00	4.635,80	4.635,80
				<b>4.635,80 €</b>	<b>4.635,80 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.635,80**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 231,79**

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: **€ 4.404,01**

data 06/12/2022

il tecnico incaricato  
Geom. WALTER SARAGHI

