



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

NESSUN CUSTODE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Montanari**

CF:MNTSFN66R08I459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CALUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

# LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a SASSOCORVARO STRADA PROVINCIALE N. 67, frazione MERCATALE, quartiere CIRCONVALLAZIONE, della superficie commerciale di **5.877,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
TRATTASI DI TERRENI INSERITI IN ZONA E AGRICOLA A SERVIZIO DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DISTINTO A CATASTO AL FOGLIO 32 PARTICELLE 620 E 621 (F/3) Art. 2.25 n.t.a. di P.R.G.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 211 (catasto terreni), sezione urbana A, superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 518 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEM, superficie 1140, reddito agrario 5,30 €, reddito dominicale 6,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 522 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO, superficie 205, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO, superficie 170, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 607 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 204, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 608 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 129, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 610 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 534, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 611 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1117, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 6,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 613 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO,



superficie 281, reddito agrario 31,00 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 32 particella 617 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 398, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 619 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1099, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma DUE RETTANGOLI, un'orografia PIANURA, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ERBA MEDICA ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.877,00 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>€. 117.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni sono a servizio dei fabbricati non ancora completati "in corso di costruzione" distinti a catasto fabbricati al fogli 32 particella 620 e 621 (F/3).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IN COMUNE DI SASSOCORVARO PRIMA DELLA FUSIONE:

- 1) ISCRIZIONE del 27/03/2013 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1851 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 23672/11939 del 25/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 5909 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 118786/25553 del 04/12/2013 ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2645-TER C.C.
- 3) ISCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 557 Registro Generale 4147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1432 del 06/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 662 del 04/09/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 4) ISCRIZIONE del 30/07/2019 - Registro Particolare 505 Registro Generale 4293 Pubblico ufficiale ANDREANI TRIBUTI SRL Repertorio 2/2017 del 18/07/2017 IPOTECA



CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;

5) ISCRIZIONE del 30/07/2019 - Registro Particolare 506 Registro Generale 4294 Pubblico ufficiale ANDREANI TRIBUTI SRL Repertorio 48/2014 del 23/09/2014 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 561 di repertorio, registrata il 31/10/2023 a URBINO ai nn. 6167, trascritta il 31/10/2023 a URBINO ai nn. 4847, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di MANCINI GIUSEPPE ai nn. 104121 di repertorio, registrato il 26/11/2005 a URBINO ai nn. 5130

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



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/01/2001 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di CIACCI BARBARA ai nn. 114373 di repertorio, registrato il 24/01/2001 a RIMINI ai nn. 166

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SASSOCORVARO STRADA PROVINCIALE N. 67, FRAZIONE MERCATALE,  
QUARTIERE CIRCONVALLAZIONE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SASSOCORVARO STRADA PROVINCIALE N. 67, frazione MERCATALE, quartiere CIRCONVALLAZIONE, della superficie commerciale di **5.877,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENI INSERITI IN ZONA E AGRICOLA A SERVIZIO DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DISTINTO A CATASTO AL FOGLIO 32 PARTICELLE 620 E 621 (F/3) Art. 2.25 n.t.a. di P.R.G.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 211 (catasto terreni), sezione urbana A, superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n.



104121 - COMPRAVENDITA

- foglio 32 particella 518 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEM, superficie 1140, reddito agrario 5,30 €, reddito dominicale 6,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 522 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO, superficie 205, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PASCOLO, superficie 170, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 607 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 204, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/11/2005 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 104121 - COMPRAVENDITA
- foglio 32 particella 608 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 129, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 610 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 534, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 611 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1117, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 6,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 613 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 281, reddito agrario 31,00 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 617 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 398, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 619 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1099, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma DUE RETTANGOLI, un'orografia PIANURA, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ERBA MEDICA ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI MERCATALE: DIGA.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 50



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE ADIACENTE





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 AGRICOLO A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE	5.877,00	x 100 %	= 5.877,00
<b>Totale:</b>	<b>5.877,00</b>		<b>5.877,00</b>





SUPERFICI COMUNE SASSOCORVARO AUDITORE SEZ. A FOGLIO 32			
N°	PARTICELLA	SUPERFICIE	TOTALE
1	211	600	
2	214	1.140	
3	322	200	
4	323	170	
5	327	250	
6	336	170	
7	310	500	
8	311	1.117	
9	313	280	
10	317	300	
11	318	1.000	
12		TOTALE	5.877



Mq 5.877,00



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $5.877,00 \times 20,00 = 117.540,00$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.540,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 117.540,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MERCATALE, agenzie: MERCATALE, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.877,00	0,00	117.540,00	117.540,00
				<b>117.540,00 €</b>	<b>117.540,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.540,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.540,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.000,00**

data 06/04/2024



il tecnico incaricato  
Stefano Montanari

