



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 68/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE ALUIGI**

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **284,17** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta singola anche se affiancata a poca distanza da altra villetta composta da ampi spazi sia al piano interrato con taverna , bagno , lavanderia ecc. salendo al piano terra troviamo ingresso , soggiorno con ampia cucina- pranzo con n° 2 bagni e ripostigli oltre una gradevole scala che dal piano terra arriva al piano 1° sottotetto dove è presente anche una stanza non autorizzata che andrebbe chiusa per avere la conformita urbanistica e catastale , esternamente fa parte della porzione ampio giardino piantumato , gli infissi sono parte in legno parte in alluminio, impianti autonomi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: VIA BIANCHI SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**B** box doppio a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una parte di garage con ingresso a tunnel comune alle due unità immobiliari ubicata al piano sottostrada da cui è facilmente accessibile alla parte di proprietà esclusiva . impianti solo quello di illuminazione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA BIANCHI, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**C** terreno agricolo a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **11,91** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno leggermente in pendenza che può essere utilizzato esclusivamente come prolungamento del giardino di proprietà, con parte a bosco e parte a pascolo . Urbanisticamente è a verde privato di rispetto ambientale .

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 366 (catasto terreni), superficie 2382, reddito agrario 8,61 € reddito dominicale 11,07 € indirizzo catastale: via Bianchi , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,58 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 229.185,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 229.185,00
Data della valutazione:	15/02/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Attualmente occupato da Rossi Davide , Silvana Silvestri ( Moglie ) e due figli

## 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:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 10/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 10/07/2021 a URBINO ai nn. REP. 375, trascritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4671, RP. 3508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, map. 102-58-59-84 e C.F. f° 24- map. 347 sub 4-5-2-3, e C.T. f° 24 map.366-367 , C. T. f ° 28 mapp.194-54-55-56-58-871-872

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 21/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 161/2018 di repertorio, registrata il 21/05/2018 a URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, trascritta il 19/09/2018 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RESTRIZIONE DEI BENI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28, MAP. 52 SUB 24-40

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/08/2013 a firma di TRIBUNALE DI PESARO , registrata il 21/08/2013 a PESARO ai nn. REP. 788, iscritta il 08/03/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.568, RP. 4339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 308400,00.

Importo capitale: 200000,00.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fà 28 MAP. 52, SUB 24-40 C.T. F° 67, MAP 84-102-58-59; C.F. F° 24,MAP. 347 , SUB . 2-3-4-5; C.T. F° 24,MAP 366-367; C.T. F° 28,MAP 54-55-56-58-194-871-872

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2012 a firma di NOT SPINOZZA MASSIMO , registrata il 05/11/2021 a FANO ai nn. REP. 34873-10384, iscritta il 09/11/2012 a FANO ai nn. RG. 5609-RP. 930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 3 ANNI , 1 MESE, 26 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, MAP. 84-102-58-59; F° 51, MAP. 44,73-102-162-164-41-43-;F° 66, MAP 1-136-137-138-156-9-152-154; C.F. F° 24,MAP. 347, SUB 2-4;C.T. F°24, MAP 366-367.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 144 di repertorio, registrata il 19/07/2021 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RG.4670, RP. 476, iscritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4670,RP. 476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETTO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.451.416,19.

Importo capitale: 1.451.416,19.

La formalità è riferita solamente a C.F. F 76 MAP A , C.F. F° 76 MAP. 211-271-265-113-161-225-228-268-160-215-227-229-239-.,C.T. F°75,MAP.132-55-58-149-56-59-; F° 86, MAP 26-23-27-.,C.T. F°51 MAP.162-44-102-164-73-41-43-;C.T. F° 66, MAP. 1-137-136-138-152-156-154;C.F. F° 76,MAP. 211,SUB 2; C.T. F°76,MAP.210-232;C.F. F° 91,MAP212,SUB 2;C.T. F° 76, MAP 208

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 98310-13259 di repertorio, registrato il 17/09/2004 a URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583, trascritto il 05/10/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28,MAP.53-194-58-56-55-54

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/03/2010), con atto stipulato il 30/03/2010 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 113562-21665 di repertorio, registrato il 30/03/2010 a URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477, trascritto il 21/04/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 51 MAP 122 SUB 2-3-4; C.T. F° 51, MAP. 62-76-77-161-163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/01/2013), con atto stipulato il 30/01/2013 a

firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 117815-24811 di repertorio, registrato il 30/01/2013 a URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458, trascritto il 01/02/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51,MAP 44-73-102-162-164-41-43; C.T. F° 66 MAP 136-1-137-138-9-152-154-156

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 108024-17384 di repertorio, registrato il 22/03/2007 a URBANIA ai nn. RP. 108024-17384, trascritto il 27/03/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2502,RP. 1383.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 66 MAP 164 SUB1- 2-3; C.F. F° 66 MAP 180; C.T. F° 66 MAP 163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.988,RP.532, trascritto il 13/02/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.988,RP.532.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 53 MAP. 77-78-80-97-119-127-132-221-222-223-224-225-226-228-232-234-235-237-238, F° 24 MAP. 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188-11, F° 67 MAP. 57-58--58-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-148

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/03/2000), con atto stipulato il 22/03/2000 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 75911 di repertorio, registrato il 22/03/2000 a URBANIA ai nn. R.G. 2248-RP. 1613, trascritto il 04/04/2000 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 2248-RP. 1613.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 10/02/2001), con atto stipulato il 10/02/2001 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 80310 di repertorio, registrato il 10/02/2001 a URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091, trascritto il 27/02/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28 MAP 53-54-55-56-58-194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP.95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000, trascritto il 24/06/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP. 44-45-84-102 E ACQUALAGNA F° 24 MAP 1-2-3-5-23-28-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998.

Il titolo è riferito solamente a URBANIA C.T. F° 53 , MAP. 77-78-80-97-132-221-222-223-224-226-228-232-237-238-119-127-225-234-235; ACQUALAGNA C.T. F° 24,MAP 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 31/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999.

Il titolo è riferito solamente a ACQUALAGNA C.T. F° 24 MAP 11; URBANIA C.T. F° 67, MAP 148-57-58-59-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95553-12388 di repertorio, registrato il 23/02/2004 a URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848, trascritto il 05/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/02/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 100416-14116 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954, trascritto il 25/02/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP 58-59-84-102

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/04/2005), con atto stipulato il 19/04/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 101380-14437 di repertorio, registrato il 19/04/2005 a URBANIA ai nn. REP. 101380-14437, trascritto il 10/05/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3746, RP. 2033.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 24, MAP 175 SUB 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ATTO TRA VIVI (dal 12/02/2022), con atto stipulato il 19/02/2002 a firma di NOT G. MANCINI ai nn. REP. 85124 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a URBINO, trascritto il 22/02/2002 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1178, RP. 858.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 49-201.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SERVITU' DI PASSAGGIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2022), con atto stipulato il 08/03/2022 a firma di NOT PALADINI MARCO ai nn. RP. 34805-19976 di repertorio, registrato il 08/03/2022 a URBINO ai nn. RP. 34805-19976, trascritto il 15/03/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1426-1031.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51 MAP. 41-43-44-73-102-162-164

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **4931-2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 27/05/2004 con il n. PROT 0005809/2004 di protocollo, rilasciata il 31/12/2004 con il n. PROT 0005809/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a A TUTTE DUE LE VILLETTE

DIA MODIFICHE APERTURE E DIVISIONI INTERNE N. **9543**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/12/2009 con il n. PE. 5817-4931 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE DUE LE VILLTTE

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE ED APERTURE : €9.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **284,17** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta singola anche se affiancata a poca distanza da altra villetta composta da ampi spazi sia al piano interrato con taverna , bagno , lavanderia ecc. salendo al piano terra troviamo ingresso , soggiorno con ampia cucina- pranzo con n° 2 bagni e ripostigli oltre una gradevole scala che dal piano terra arriva al piano 1° sottotetto dove è presente anche una stanza non autorizzata che andrebbe chiusa per avere la conformità urbanistica e catastale , esternamente fa parte della porzione ampio giardino piantumato , gli infissi sono parte in legno parte in alluminio, impianti autonomi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: VIA BIANCHI SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:



[194,93 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20230207-041066-62645 registrata in data  
 07/02/2023

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano seminterrato taverne e lavanderie	175,00	x	50 %	=	87,50
piano terra terrazzi	49,00	x	33 %	=	16,17
piano terra appartamento	156,00	x	100 %	=	156,00
GIARDINO	490,00	x	5 %	=	24,50
<b>Totale:</b>	<b>870,00</b>				<b>284,17</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 284,17 x 1.000,00 = **284.170,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 284.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 213.127,50**

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI 6

**BOX DOPPIO**

## DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una parte di garage con ingresso a tunnel comune alle due unità immobiliari ubicata al piano sottostrada da cui è facilmente accessibile alla parte di proprietà esclusiva . impianti solo quello di illuminazione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA BIANCHI, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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
garage	43,00	x	50 %	=	21,50
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>21,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,50 x 1.000,00 = **21.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.125,00**

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI 6

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a URBANIA via Bianchi 6, della superficie commerciale di **11,91** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno leggermente in pendenza che può essere utilizzato esclusivamente come prolungamento del giardino di proprietà, con parte a bosco e parte a pascolo . Urbanisticamente è a verde privato di rispetto ambientale .

## Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 366 (catasto terreni), superficie 2382, reddito agrario 8,61 € reddito dominicale 11,07 € indirizzo catastale: via Bianchi , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆

## 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 Bosco -pascolo	2.382,00	x	0,5 %	=	11,91
<b>Totale:</b>	<b>2.382,00</b>				<b>11,91</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,91 x 1.000,00 = **11.910,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.910,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.932,50**

## 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 URBANIA, agenzie: fg soluzioni

immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	284,17	0,00	284.170,00	213.127,50
B	box doppio	21,50	0,00	21.500,00	16.125,00
C	terreno agricolo	11,91	0,00	11.910,00	8.932,50
				<b>317.580,00 €</b>	<b>238.185,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 229.185,00**

**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: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 229.185,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **253,74** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta singola anche se affiancata a poca distanza da altra villetta composta da ampi spazi sia al piano interrato con cantina magazzino adibito a taverna , bagno , lavanderia ecc. salendo al piano terra troviamo ingresso , soggiorno con ampia cucina- pranzo con n° 2 bagni e ripostigli oltre una gradevole scala che dal piano terra arriva al piano s1° , esternamente fa parte della porzione ampio giardino piantumato , gli infissi sono in legno , impianti autonomi, rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Bianchi snc, piano: s1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B** box doppio a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una parte di garage con ingresso a tunnel comune alle due unità immobiliari ubicata al piano sottostrada da cui è facilmente accessibile alla parte di proprietà esclusiva . impianti solo quello di illuminazione ed idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, rendita 106,08 Euro, indirizzo catastale: via Bianchi snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**C** terreno agricolo a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **9,59** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno leggermente in pendenza che può essere utilizzato esclusivamente come prolungamento del giardino di proprietà, con parte a bosco e parte a pascolo . Urbanisticamente è a verde privato di rispetto ambientale

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 367 (catasto terreni), superficie 1918, reddito agrario 6,93 € reddito dominicale 8,92 € indirizzo catastale: VIA BIANCHI, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	306,33 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.747,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.747,50
Data della valutazione:	15/02/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dalla debitrice luzi Graziella e marito

## 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:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 10/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 10/07/2021 a URBINO ai nn. REP. 375, trascritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4671, RP. 3508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, map. 102-58-59-84 e C.F. f° 24- map. 347 sub 4-5-2-3, e C.T. f° 24 map.366-367 , C. T. f° 28 mapp.194-54-55-56-58-871-872

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 21/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 161/2018 di repertorio, registrata il 21/05/2018 a URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, trascritta il 19/09/2018 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RESTRIZIONE DEI BENI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28, MAP. 52 SUB 24-40

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/08/2013 a firma di TRIBUNALE DI PESARO , registrata il 21/08/2013 a PESARO ai nn. REP. 788, iscritta il 08/03/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.568, RP. 4339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 308400,00.

Importo capitale: 200000,00.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fà 28 MAP. 52, SUB 24-40 C.T. F° 67, MAP 84-102-58-59; C.F. F° 24,MAP. 347 , SUB . 2-3-4-5; C.T. F° 24,MAP 366-367; C.T. F° 28,MAP 54-55-56-58-194-871-872

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2012 a firma di NOT SPINOZZA MASSIMO , registrata il 05/11/2021 a FANO ai nn. REP. 34873-10384, iscritta il 09/11/2012 a FANO ai nn. RG. 5609-RP. 930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 3 ANNI , 1 MESE, 26 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, MAP. 84-102-58-59; F° 51, MAP. 44,73-102-162-164-41-43-;F° 66, MAP 1-136-137-138-156-9-152-154; C.F. F° 24,MAP. 347, SUB 2-4;C.T. F°24, MAP 366-367.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 144 di repertorio, registrata il 19/07/2021 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RG.4670, RP. 476, iscritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4670,RP. 476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETTO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.451.416,19.

Importo capitale: 1.451.416,19.

La formalità è riferita solamente a C.F. F 76 MAP A , C.F. F° 76 MAP. 211-271-265-113-161-225-228-268-160-215-227-229-239-.,C.T. F°75,MAP.132-55-58-149-56-59-; F° 86, MAP 26-23-27-.,C.T. F°51 MAP.162-44-102-164-73-41-43-;C.T. F° 66, MAP. 1-137-136-138-152-156-154;C.F. F° 76,MAP. 211,SUB 2; C.T. F°76,MAP.210-232;C.F. F° 91,MAP212,SUB 2;C.T. F° 76, MAP 208

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 98310-13259 di repertorio, registrato il 17/09/2004 a URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583, trascritto il 05/10/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28,MAP.53-194-58-56-55-54

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/03/2010), con atto stipulato il 30/03/2010 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 113562-21665 di repertorio, registrato il 30/03/2010 a URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477, trascritto il 21/04/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 51 MAP 122 SUB 2-3-4; C.T. F° 51, MAP. 62-76-77-161-163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/01/2013), con atto stipulato il 30/01/2013 a

firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 117815-24811 di repertorio, registrato il 30/01/2013 a URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458, trascritto il 01/02/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51,MAP 44-73-102-162-164-41-43; C.T. F° 66 MAP 136-1-137-138-9-152-154-156

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 108024-17384 di repertorio, registrato il 22/03/2007 a URBANIA ai nn. RP. 108024-17384, trascritto il 27/03/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2502,RP. 1383.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 66 MAP 164 SUB1- 2-3; C.F. F° 66 MAP 180; C.T. F° 66 MAP 163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.988,RP.532, trascritto il 13/02/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.988,RP.532.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 53 MAP. 77-78-80-97-119-127-132-221-222-223-224-225-226-228-232-234-235-237-238, F° 24 MAP. 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188-11, F° 67 MAP. 57-58--58-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-148

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/03/2000), con atto stipulato il 22/03/2000 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 75911 di repertorio, registrato il 22/03/2000 a URBANIA ai nn. R.G. 2248-RP. 1613, trascritto il 04/04/2000 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 2248-RP. 1613.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 10/02/2001), con atto stipulato il 10/02/2001 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 80310 di repertorio, registrato il 10/02/2001 a URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091, trascritto il 27/02/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28 MAP 53-54-55-56-58-194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP.95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000, trascritto il 24/06/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP. 44-45-84-102 E ACQUALAGNA F° 24 MAP 1-2-3-5-23-28-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998.

Il titolo è riferito solamente a URBANIA C.T. F° 53 , MAP. 77-78-80-97-132-221-222-223-224-226-228-232-237-238-119-127-225-234-235; ACQUALAGNA C.T. F° 24,MAP 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 31/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999.

Il titolo è riferito solamente a ACQUALAGNA C.T. F° 24 MAP 11; URBANIA C.T. F° 67, MAP 148-57-58-59-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95553-12388 di repertorio, registrato il 23/02/2004 a URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848, trascritto il 05/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/02/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 100416-14116 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954, trascritto il 25/02/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP 58-59-84-102

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/04/2005), con atto stipulato il 19/04/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 101380-14437 di repertorio, registrato il 19/04/2005 a URBANIA ai nn. REP. 101380-14437, trascritto il 10/05/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3746, RP. 2033.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 24, MAP 175 SUB 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ATTO TRA VIVI (dal 12/02/2022), con atto stipulato il 19/02/2002 a firma di NOT G. MANCINI ai nn. REP. 85124 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a URBINO, trascritto il 22/02/2002 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1178, RP. 858.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 49-201.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SERVITU' DI PASSAGGIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2022), con atto stipulato il 08/03/2022 a firma di NOT PALADINI MARCO ai nn. RP. 34805-19976 di repertorio, registrato il 08/03/2022 a URBINO ai nn. RP. 34805-19976, trascritto il 15/03/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1426-1031.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51 MAP. 41-43-44-73-102-162-164

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **4931-2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 27/05/2004 con il n. PROT 0005809/2004 di protocollo, rilasciata il 31/12/2004 con il n. PROT 0005809/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a A TUTTE DUE LE VILLETTE

DIA MODIFICHE APERTURE E DIVISIONI INTERNE N. **9543**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/12/2009 con il n. PE. 5817-4931 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE DUE LE VILLTTE

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE ED APERTURE : €9.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **253,74** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta singola anche se affiancata a poca distanza da altra villetta composta da ampi spazi sia al piano interrato con cantina magazzino adibito a taverna , bagno , lavanderia ecc. salendo al piano terra troviamo ingresso , soggiorno con ampia cucina- pranzo con n° 2 bagni e ripostigli oltre una gradevole scala che dal piano terra arriva al piano s1° , esternamente fa parte della porzione ampio giardino piantumato , gli infissi sono in legno , impianti autonomi, rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Bianchi snc, piano: s1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[194,73 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 041066-62644 registrata in data 07/02/2023

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano S1 Magazzino -taverna	121,00	x	50 %	=	60,50
Piano terra appartamento	156,00	x	100 %	=	156,00
piano terra terrazzi	43,00	x	33 %	=	14,19
Giardino	461,00	x	5 %	=	23,05
<b>Totale:</b>	<b>781,00</b>				<b>253,74</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 253,74 x 1.000,00 = **253.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 253.740,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.305,00**

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una parte di garage con ingresso a tunnel comune alle due unità immobiliari ubicata al piano sottostrada da cui è facilmente accessibile alla parte di proprietà esclusiva . impianti solo quello di illuminazione ed idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 347 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, rendita 106,08 Euro, indirizzo catastale: via Bianchi snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE AL PIANO S1	86,00	x	50 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>43,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 1.000,00 = **43.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.250,00**

BENI IN URBANIA VIA BIANCHI  
**TERRENO AGRICOLO**  
 DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a URBANIA via Bianchi , della superficie commerciale di **9,59** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno leggermente in pendenza che può essere utilizzato esclusivamente come prolungamento del giardino di proprietà, con parte a bosco e parte a pascolo . Urbanisticamente è a verde privato di rispetto ambientale

## Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 367 (catasto terreni), superficie 1918, reddito agrario 6,93 € reddito dominicale 8,92 € indirizzo catastale: VIA BIANCHI, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
TERRENO AGRICOLO	1.918,00	x	0,5 %	=	9,59
<b>Totale:</b>	<b>1.918,00</b>				<b>9,59</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,59 x 1.000,00 = **9.590,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.590,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.192,50**

## 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	appartamento	253,74	0,00	253.740,00	190.305,00
B	box doppio	43,00	0,00	43.000,00	32.250,00
	terreno				

C	agricolo	9,59	0,00	9.590,00	7.192,50
				<b>306.330,00 €</b>	<b>229.747,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.747,50**

**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: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.747,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a URBANIA, della superficie commerciale di **31.328,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno Ubicato a pochi Km. dal comune di Urbania composto principalmente da terreno seminativo ( catastalmemnte mq. 22.950 c.ca seminativo ) il resto a bosco ceduo, ubicato in zona collinare non molto comodo da coltivare .

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 84 (catasto terreni), superficie 5700, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 5,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 102 (catasto terreni), superficie 270, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,42 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 58 (catasto terreni), superficie 22686, reddito agrario 41,01 € reddito dominicale 35,15 €
- foglio 67 particella 59 (catasto terreni), superficie 2672, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 2,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31.328,00 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>€ 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

Verbale di Pignoramento, stipulata il 10/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 10/07/2021 a URBINO ai nn. REP. 375, trascritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4671, RP. 3508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, map. 102-58-59-84 e C.F. f° 24- map. 347 sub 4-5-2-3, e C.T. f° 24 map.366-367 , C. T. f ° 28 mapp.194-54-55-56-58-871-872

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 21/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 161/2018 di repertorio, registrata il 21/05/2018 a URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, trascritta il 19/09/2018 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RESTRIZIONE DEI BENI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28, MAP. 52 SUB 24-40

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/08/2013 a firma di TRIBUNALE DI PESARO , registrata il 21/08/2013 a PESARO ai nn. REP. 788, iscritta il 08/03/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.568, RP. 4339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 308400,00.

Importo capitale: 200000,00.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28 MAP. 52, SUB 24-40 C.T. F° 67, MAP 84-102-58-59; C.F. F° 24,MAP. 347 , SUB . 2-3-4-5; C.T. F° 24,MAP 366-367; C.T. F° 28,MAP 54-55-56-58-194-871-872

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2012 a firma di NOT SPINOZZA MASSIMO , registrata il 05/11/2021 a FANO ai nn. REP. 34873-10384, iscritta il 09/11/2012 a FANO ai nn. RG. 5609-RP. 930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 3 ANNI , 1 MESE, 26 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, MAP. 84-102-58-59; F° 51, MAP. 44,73-102-162-164-41-43-;F° 66, MAP 1-136-137-138-156-9-152-154; C.F. F° 24,MAP. 347, SUB 2-4;C.T. F°24, MAP 366-367.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 144 di repertorio, registrata il 19/07/2021 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RG.4670, RP. 476, iscritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4670,RP. 476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETTO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.451.416,19.

Importo capitale: 1.451.416,19.

La formalità è riferita solamente a C.F. F 76 MAP A , C.F. F° 76 MAP. 211-271-265-113-161-225-228-268-160-215-227-229-239-;C.T. F°75,MAP.132-55-58-149-56-59-; F° 86, MAP 26-23-27-,C.T. F°51 MAP.162-44-102-164-73-41-43-;C.T. F° 66, MAP. 1-137-136-138-152-156-154;C.F. F° 76,MAP. 211,SUB 2; C.T. F°76,MAP.210-232;C.F. F° 91,MAP212,SUB 2;C.T. F° 76, MAP 208

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 98310-13259 di repertorio, registrato il 17/09/2004 a URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583, trascritto il 05/10/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28,MAP.53-194-58-56-55-54

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/03/2010), con atto stipulato il 30/03/2010 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 113562-21665 di repertorio, registrato il 30/03/2010 a URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477, trascritto il 21/04/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 51 MAP 122 SUB 2-3-4; C.T. F° 51, MAP. 62-76-77-161-163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/01/2013), con atto stipulato il 30/01/2013 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 117815-24811 di repertorio, registrato il 30/01/2013 a URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458, trascritto il 01/02/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51,MAP 44-73-102-162-164-41-43; C.T. F° 66 MAP 136-1-137-138-9-152-154-156

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 108024-17384 di repertorio, registrato il 22/03/2007 a URBANIA ai nn. RP. 108024-17384, trascritto il 27/03/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2502,RP. 1383.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 66 MAP 164 SUB1- 2-3; C.F. F° 66 MAP 180; C.T. F° 66 MAP 163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.988,RP.532, trascritto il 13/02/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.988,RP.532.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 53 MAP. 77-78-80-97-119-127-132-221-222-223-224-225-226-228-232-234-235-237-238, F° 24 MAP. 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188-11, F° 67 MAP. 57-58--58-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-148

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/03/2000), con atto stipulato il 22/03/2000 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 75911 di repertorio, registrato il 22/03/2000 a URBANIA ai nn. R.G. 2248-RP. 1613, trascritto il 04/04/2000 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 2248-RP. 1613.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 10/02/2001), con atto stipulato il 10/02/2001 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 80310 di repertorio, registrato il 10/02/2001 a URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091, trascritto il 27/02/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28 MAP 53-54-55-56-58-194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP.95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000, trascritto il 24/06/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000. Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP. 44-45-84-102 E ACQUALAGNA F° 24 MAP 1-2-3-5-23-28-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998. Il titolo è riferito solamente a URBANIA C.T. F° 53 , MAP. 77-78-80-97-132-221-222-223-224-226-228-232-237-238-119-127-225-234-235; ACQUALAGNA C.T. F° 24,MAP 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 31/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999. Il titolo è riferito solamente a ACQUALAGNA C.T. F° 24 MAP 11; URBANIA C.T. F° 67, MAP 148-57-58-59-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95553-12388 di repertorio, registrato il 23/02/2004 a URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848, trascritto il 05/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848. Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/02/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 100416-14116 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954, trascritto il 25/02/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954. Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP 58-59-84-102

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/04/2005), con atto stipulato il 19/04/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 101380-14437 di repertorio, registrato il 19/04/2005 a URBANIA ai nn. REP. 101380-14437, trascritto il 10/05/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3746, RP. 2033. Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 24, MAP 175 SUB 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ATTO TRA VIVI (dal 12/02/2002), con atto stipulato il 19/02/2002 a firma di NOT G. MANCINI ai nn. REP. 85124 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a URBINO, trascritto il 22/02/2002 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1178, RP. 858. Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 49-201. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SERVITU' DI PASSAGGIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2022), con atto stipulato il 08/03/2022 a firma di NOT PALADINI MARCO ai nn. RP. 34805-19976 di repertorio, registrato il 08/03/2022 a URBINO ai nn. RP. 34805-19976, trascritto il 15/03/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1426-1031. Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51 MAP. 41-43-44-73-102-162-164

## **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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a URBANIA, della superficie commerciale di **31.328,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno Ubicato a pochi Km. dal comune di Urbania composto principalmente da terreno seminativo ( catastalmemnte mq. 22.950 c.ca seminativo ) il resto a bosco ceduo, ubicato in zona collinare non molto comodo da coltivare .

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 84 (catasto terreni), superficie 5700, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 5,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 102 (catasto terreni), superficie 270, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,42 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 58 (catasto terreni), superficie 22686, reddito agrario 41,01 € reddito dominicale 35,15 €
- foglio 67 particella 59 (catasto terreni), superficie 2672, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 2,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a bosco ceduo	8.372,00	x	100 %	=	8.372,00
seminativo	22.956,00	x	100 %	=	22.956,00
<b>Totale:</b>	<b>31.328,00</b>				<b>31.328,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00****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 URBANIA, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	31.328,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</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: **€ 25.000,00**

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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

## LOTTO 4

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

**A** parte a zona verde e parte a verde pubb. attrezz. a URBANIA zona porcellana per la quota di 667/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ubicato a ridosso del centro abitato in zona con pendenza accentuata ,

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 871 (catasto terreni), superficie 4166, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 3,23 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 872 (catasto terreni), superficie 320, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 56 (catasto terreni), superficie 1026, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,32 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 194 (catasto terreni), superficie 3538, reddito agrario 7,31 € reddito dominicale 7,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 54 (catasto terreni), superficie 8760, reddito agrario 24,88 € reddito dominicale 27,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 55 (catasto terreni), superficie 1850, reddito agrario 3,82 € reddito dominicale 3,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 8.004,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.004,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

trattasi di terreni a ridosso del centro abitato urbanisticamente destinati parte a verde attrezzato e parte a verde pubblico, si trovano in una posizione alquanto disagiata .

### 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:*

Verbale di Pignoramento, stipulata il 10/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 10/07/2021 a URBINO ai nn. REP. 375, trascritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4671, RP. 3508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, map. 102-58-59-84 e C.F. f° 24- map. 347 sub 4-5-2-3, e C.T. f° 24 map.366-367 , C. T. f ° 28 mapp.194-54-55-56-58-871-872

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 21/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 161/2018 di repertorio, registrata il 21/05/2018 a URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, trascritta il 19/09/2018 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4758,RP. 731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RESTRIZIONE DEI BENI.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28, MAP. 52 SUB 24-40

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/08/2013 a firma di TRIBUNALE DI PESARO , registrata il 21/08/2013 a PESARO ai nn. REP. 788, iscritta il 08/03/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.568, RP. 4339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 308400,00.

Importo capitale: 200000,00.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 28 MAP. 52, SUB 24-40 C.T. F° 67, MAP 84-102-58-59; C.F. F° 24,MAP. 347 , SUB . 2-3-4-5; C.T. F° 24,MAP 366-367; C.T. F° 28,MAP 54-55-56-58-194-871-872

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2012 a firma di NOT SPINOZZA MASSIMO , registrata il 05/11/2021 a FANO ai nn. REP. 34873-10384, iscritta il 09/11/2012 a FANO ai nn. RG. 5609-RP. 930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 3 ANNI , 1 MESE, 26 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a C.T. F° 67, MAP. 84-102-58-59; F° 51, MAP. 44,73-102-162-164-41-43-;F° 66, MAP 1-136-137-138-156-9-152-154; C.F. F° 24,MAP. 347, SUB 2-4;C.T. F°24, MAP 366-367.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 144 di repertorio, registrata il 19/07/2021 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. RG.4670, RP. 476, iscritta il 02/08/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4670,RP. 476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETTO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.451.416,19.

Importo capitale: 1.451.416,19.

La formalità è riferita solamente a C.F. F 76 MAP A , C.F. F° 76 MAP. 211-271-265-113-161-225-228-268-160-215-227-229-239-.,C.T. F°75,MAP.132-55-58-149-56-59-; F° 86, MAP 26-23-27-.,C.T. F°51 MAP.162-44-102-164-73-41-43-;C.T. F° 66, MAP. 1-137-136-138-152-156-154;C.F. F° 76,MAP. 211,SUB 2; C.T. F°76,MAP.210-232;C.F. F° 91,MAP212,SUB 2;C.T. F° 76, MAP 208

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 98310-13259 di repertorio, registrato il 17/09/2004 a URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583, trascritto il 05/10/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.8153, RP. 4583.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28,MAP.53-194-58-56-55-54

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/03/2010), con atto stipulato il 30/03/2010 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 113562-21665 di repertorio, registrato il 30/03/2010 a URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477, trascritto il 21/04/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2465,RP.1477.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 51 MAP 122 SUB 2-3-4; C.T. F° 51, MAP. 62-76-77-161-163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/01/2013), con atto stipulato il 30/01/2013 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 117815-24811 di repertorio, registrato il 30/01/2013 a URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458, trascritto il 01/02/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 804-RP. 458.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51,MAP 44-73-102-162-164-41-43; C.T. F° 66 MAP 136-1-137-138-9-152-154-156

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 108024-17384 di repertorio, registrato il 22/03/2007 a URBANIA ai nn. RP. 108024-17384, trascritto il 27/03/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2502,RP. 1383.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 66 MAP 164 SUB1- 2-3; C.F. F° 66 MAP 180; C.T. F° 66 MAP 163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.988,RP.532, trascritto il 13/02/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.988,RP.532.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 53 MAP. 77-78-80-97-119-127-132-221-222-223-224-225-226-228-232-234-235-237-238, F° 24 MAP. 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188-11, F° 67 MAP. 57-58--58-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-148

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/03/2000), con atto stipulato il 22/03/2000 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 75911 di repertorio, registrato il 22/03/2000 a URBANIA ai nn. R.G. 2248-RP. 1613, trascritto il 04/04/2000 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 2248-RP. 1613.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 10/02/2001), con atto stipulato il 10/02/2001 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 80310 di repertorio, registrato il 10/02/2001 a URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091, trascritto il 27/02/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1444,RP.1091.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 28 MAP 53-54-55-56-58-194

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP.95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000, trascritto il 24/06/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1799,RP.1000.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP. 44-45-84-102 E ACQUALAGNA F° 24 MAP 1-2-3-5-23-28-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1797, RP. 998.  
Il titolo è riferito solamente a URBANIA C.T. F° 53 , MAP. 77-78-80-97-132-221-222-223-224-226-228-232-237-238-119-127-225-234-235; ACQUALAGNA C.T. F° 24,MAP 13-16-25-30-31-33-110-129-130-184-187-188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 31/01/2004), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP 95271 di repertorio, registrato il 30/01/2004 a URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999, trascritto il 16/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1798,RP. 999.  
Il titolo è riferito solamente a ACQUALAGNA C.T. F° 24 MAP 11; URBANIA C.T. F° 67, MAP 148-57-58-59-65-66-67-68-85-132-133-135-136-139-142-144-147-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 95553-12388 di repertorio, registrato il 23/02/2004 a URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848, trascritto il 05/03/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.1569, RP. 848.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 202-201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/02/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 100416-14116 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954, trascritto il 25/02/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1736-RP.954.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 67, MAP 58-59-84-102

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/04/2005), con atto stipulato il 19/04/2005 a firma di NOT MANCINI ai nn. REP. 101380-14437 di repertorio, registrato il 19/04/2005 a URBANIA ai nn. REP. 101380-14437, trascritto il 10/05/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3746, RP. 2033.  
Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 24, MAP 175 SUB 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ATTO TRA VIVI (dal 12/02/2022), con atto stipulato il 19/02/2002 a firma di NOT G. MANCINI ai nn. REP. 85124 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a URBINO, trascritto il 22/02/2002 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1178, RP. 858.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 24, MAP 49-201.  
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SERVITU' DI PASSAGGIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2022), con atto stipulato il 08/03/2022 a firma di NOT PALADINI MARCO ai nn. RP. 34805-19976 di repertorio, registrato il 08/03/2022 a URBINO ai nn. RP. 34805-19976, trascritto il 15/03/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1426-1031.  
Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 51 MAP. 41-43-44-73-102-162-164

## **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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA ZONA PORCELLANA

### PARTE A ZONA VERDE E PARTE A VERDE PUBB. ATTREZ.

DI CUI AL PUNTO A

**parte a zona verde e parte a verde pubb. attrezz.** a URBANIA zona porcellana per la quota di 667/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ubicato a ridosso del centro abitato in zona con pendenza accentuata ,

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 871 (catasto terreni), superficie 4166, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 3,23 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 872 (catasto terreni), superficie 320, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 56 (catasto terreni), superficie 1026, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,32 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 194 (catasto terreni), superficie 3538, reddito agrario 7,31 € reddito dominicale 7,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 54 (catasto terreni), superficie 8760, reddito agrario 24,88 € reddito dominicale 27,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 28 particella 55 (catasto terreni), superficie 1850, reddito agrario 3,82 € reddito dominicale 3,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.004,00****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 URBANIA, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	parte a zona verde e parte a verde pubb. attrezz.	0,00	0,00	12.000,00	8.004,00
				<b>12.000,00 €</b>	<b>8.004,00 €</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: **€ 8.004,00****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 **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.004,00

data 15/02/2023

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI