



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

J L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



✓

04/11/11

5555

5555

5555

5555

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **4.630,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (...)

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dagli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla Superstrada SS 73 bis da cui si accede, a circa 17 Km, al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso di uno dei piazzali della lottizzazione, Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo c'è una fitta vegetazione di incolto. I confini sono materializzati sul lato a confine con il lotto 3 (terreno pignorato con questa esecuzione) con rete metallica che è un deteriorata e avvolta dalla vegetazione spontanea e sul fronte con il marciapiede e il piazzale asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 393 di superficie edificabile di mq.4.630 la stessa di quella catastale come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.7 (vedere tavole di lottizzazione allegate). Le dimensioni del lotto sono larghezza media ml.53 circa e di lunghezza media ml.87. La proprietà è di due ditte e solo la ~~...~~ è esecutata per questo il lotto è pignorato solo per 1/2 del titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4630, reddito agrario 20,33 €, reddito dominicale 23,91 €, intestato a ~~...~~
 (...) sede in FANO (PU) diritto di proprietà per 1/2 e ~~...~~
 Sede in FANO (PU) diritto di proprietà per 1/2, derivante da Frazionamento del 10/07/2002 Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)
 Coerenze: Confini: a nord con terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 319 di proprietà Comune di Sant'Ippolito; ad est parte con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 537 e parte con il terreno pignorato con questa procedura distinto al C.T. al foglio 4 mappale 455, p ~~...~~ F ...; a sud con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 381; ad ovest con terreno di proprietà della ~~...~~ .a. con sede in Cartoceto (PU), censito al C.T. al foglio 4 mappale 397.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.630,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.256,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data della valutazione:	07/12/2022

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano (PU) ai nn. 110860/32038 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a Conservatoria Fano ai nn. 2517/388, a favore di F

cod.fiscale 81004820411, c. 4, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.100.000,00.

Importo capitale: € 1.050.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 18/06/2021 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 3671/2742, a favore di

2. - codice fiscale 4, contro 5 (PU)

- codice fiscale 14, 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

0) per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723.

Il proprietario attuale è il Sig. **Mirco Leopoldo** (nato a Orciano di Fano il 13/05/1949); il proprietario precedente è il Sig. **Antonio** (nato a Montemaggiore al Metauro il 21/06/1929). La particella 398 deriva dalla particella 220 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito.

S) per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1999), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Filippo Barile con sede a Fano ai nn. 131938 di repertorio, trascritto il 13/05/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2563/1723.

Il proprietario attuale è il Sig. **Mirco Leopoldo** (nato a Orciano di Fano il 13/05/1949); il proprietario precedente è il Sig. **Antonio** (nato a Montemaggiore al Metauro il 21/06/1929). La particella 398 deriva dalla particella 220 del foglio 4 del Comune di Sant'Ippolito.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il dettaglio della destinazione urbanistica è stato dedotto dal confronto con il tecnico comunale, dalla consultazione del Piano Urbanistico di questa zona e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.55 del 21/10/2019, l'immobile ricade in zona Zona D - sottozona D2- area D2.1 - PIAN di ROSE-zone destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione d'uso : attività produttive industriali ed artigianali, esposizioni, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati. L'edificazione nei singoli lotti destinati ad attività industriali ed artigianali avverrà secondo le seguenti prescrizioni: gli edifici potranno essere isolati o accorpati a schiera. Rapporto copertura RC = 50%; Piani consentiti = interrato, terra, primo; Distanza dalla viabilità esterna = ml. 20; Distanza dalla viabilità interna = ml. 10; Distanza dai confini interni = ml. 5; Distanza dai confini esterni = ml. 5; Distanza dagli edifici = ml. 10; Destinazione d'uso : piano interrato : magazzini; piano terra : attività produttive, uffici, spazi espositivi; piano primo : uffici, alloggio custode con una SUL max di mq.120; La superficie massima da destinare agli uffici è del 10% di quella destinata alla produzione; la superficie massima da destinare all'attività espositiva non potrà superare il 40% di quella destinata alla produzione. Inoltre sulla detta area (scheda progetto D 2.1. - PIAN DI ROSE) sono vigenti e cogenti le NTA del Piano Urbanistico Preventivo approvato definitivamente con delibera CC nr. 56 del 20.10.1998, della successiva variante, stralci funzionali nr. 1 e 2, adottata con delibera C.C. nr. 10 del 28.03.2002 e approvata definitivamente con delibera CC nr. 26 del 21.06.2002 e della ulteriore variante adottata con delibera C.C. nr. 34 del 27.11.2008 e approvata definitivamente con delibera CC



nr. 27 del 22.04.2009, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 1° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio De Martino datato 17.03.1999, rep. 91.739, della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulata con il Comune di Sant'Ippolito con atto notaio Barile datato 20.05.1999, rep. 132.210 e dell'Atto unilaterale d'Obbligo, a modifica della "Convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Preventivo della zona produttiva D.2.1 – 2° stralcio funzionale" stipulato con atto notaio Barile datato 17.11.2000, rep. 141.584. Con c non comportante variante al Piano Urbanistico originale approvato con delibera CC n. 56 del 20.10.1998 e successive varianti approvate definitivamente con delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009, trattandosi di rimodulazione dell'assetto planimetrico originale integrato con l'assetto planimetrico già approvato con le successive varianti di cui alle già citate delibere CC n. 26 del 21.06.2002 e n. 27 del 22.04.2009.

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 SANT'IPPOLITO, FRAZIONE LOC. PIAN DI ROSE

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a SANT'IPPOLITO, frazione Loc. Pian di Rose, della superficie commerciale di **4.630,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà

Il lotto di terreno artigianale è compreso in un comparto edificatorio di tipo industriale ed artigianale, ubicato in Località Pian di Rose di Sant'Ippolito. La lottizzazione si è iniziata a sviluppare a partire dagli anni '90 circa, con costruzioni di capannoni che operano in vari settori e con lotti ancora ineditificati. La zona di lottizzazione su cui insiste il terreno pignorato è completamente urbanizzata. L'area è ubicata in prossimità dell'ingresso alla Superstrada SS 73 bis da cui si accede, a circa 17 Km, al casello di Fano per l'ingresso dell'Autostrada Adriatica A14. Il lotto è posto a ridosso di uno dei piazzali della lottizzazione; Piazzale Giunco, è pianeggiante ed al momento del sopralluogo c'è una fitta vegetazione di incolto. I confini sono materializzati sul lato a confine con il lotto 3 (terreno pignorato con questa esecuzione) con rete metallica che è un deteriorata e avvolta dalla vegetazione spontanea e sul fronte con il marciapiede e il piazzale asfaltati e ben definiti con cordoli in calcestruzzo. Questo lotto ha come oggetto la particella censita al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 393 di superficie edificabile di mq.4.630 la stessa di quella catastale come descritto nelle tavole di lottizzazione approvate con Delibera C.C. n.55 del 21/10/2019 di Sant'Ippolito in cui viene identificato come Lotto n.7 (vedere tavole di lottizzazione allegate). Le dimensioni del lotto sono larghezza media ml.53 circa e di lunghezza media ml.87. La proprietà è di due ditte e solo la prima è eseguita per questo il lotto è pignorato solo per 1/2 del titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4630, reddito agrario 20,33 €, reddito dominicale 23,91 €, intestato a J



de in FANO (PU) diritto di proprietà per 1/2 e :
Sede in FANO (PU) diritto di proprietà per 1/2, derivante da Frazionamento del 10/07/2002
Pratica n. 45806 in atti dal 10/07/2002 (n. 3022.1/2002)
Coerenze: Confini: a nord con terreno censito al C.T. al foglio 4 mappale 319 di proprietà
Comune di Sant'Ippolito; ad est parte con terreno di proprietà del Comune di Sant'Ippolito
distinto al C.T. al foglio 4 mappale 537 e parte con il terreno pignorato con questa procedura
distinto al C.T. al foglio 4 mappale 455, proprietà S; a sud con terreno di proprietà
del Comune di Sant'Ippolito distinto al C.T. al foglio 4 mappale 381; ad ovest con terreno di
proprietà della S a Fano (PU), censito al C.T. al foglio 4 mappale
397.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto
argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree:
incolto, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si
trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone,
Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di
urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

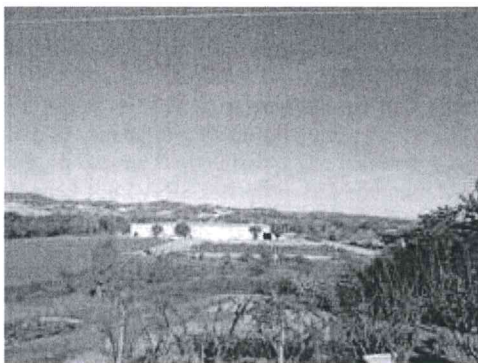


Scatto verso sud-est del Lotto 4



Scatto verso sud del Lotto 4





Scatto dall'alto verso nord dalla Strada Ridolfina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno edificabile - mappale 398	4.630,00	x	100 %	=	4.630,00
Totale:	4.630,00				4.630,00



Evidenziato lotto 4 -mappale 398 (proprietario ~~XXXX~~ per 1/2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per la valutazione del lotto viene considerato che nella lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazioni primarie.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore del terreno: €/mq 39,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.630,00 x 39,00 = **180.570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.570,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 90.285,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile è stato ottenuto utilizzando il metodo sintetico per comparazione. Questo sistema consente di ottenere un valore più vicino possibile al reale valore di mercato comparandolo ad altri valori di beni simili, terreni edificabili, della zona, oggetto di compravendite degli ultimi anni. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quanto appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni analoghi, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI e studi tecnici della zona. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il metodo sintetico-comparativo sulla base del parametro superficie che ancora risulta un metodo attendibile nonostante, in generale, il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, agenzie: Fossombrone, Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici e imprenditori immobiliari della zona

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 artigianale	4.630,00	0,00	180.570,00	90.285,00
				180.570,00 €	90.285,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 9.028,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è pignorato in pro-quota.

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: **€ 81.256,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 256,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 81.000,00**

OMV 81.256,50

