



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANDREA MERLI

CF: MRLNDR63M14L500R

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Conciatori, 50

telefono: 0722818232

fax: 0722818232

email: studio.merli@libero.it

PEC: andrea.merli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 1 di superficie pari a mq 562.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 81, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri
- foglio 53 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 481, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 1,37 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	562,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	06/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascritta il 09.05.2001 al n. 323 Mod. 1 Convenzione urbanistica residenziale C1 26.04.2001 stipulata dal Notaio Rizzi di Cagli rep. n. 17249/2071 contro *omissis* a favore di *omissis*

Risulta trascittao il 28.03.2014 ai nn. 1329/985 contratto preliminare di compravendita autenticato in

data 13.03.2014 da Notaio Mancini di Urbania rep. 119090/25787 a favore di *omissis* contro *omissis*
Risulta trascritto in data 01.04.2014 ai nn. 13/82/1023 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. ricevuto da Notaio Mancini di Urbania rep. nn. 119120/25805 contro la società eseguita

Risulta trascritta in data 19.01.2016 ai nn. 988/776 atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.02.2016 in notaio Campanile di Macerata rep. n. 2098/1719

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 **giudiziale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 350/2016 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 ai nn. 2080/272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pesaro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 25476/5701 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 ai nn. 3492/880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo del 20.05.2008.

Importo ipoteca: €960.000,00.

Importo capitale: €480.000,00.

Durata ipoteca: anni 19

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2003 a firma di Notaio Scoccianti Dr. Sandro di Ancona ai nn. rep. 289465 di repertorio, iscritta il 20/03/2003 ai nn. 2040/355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo del 19.03.2003.

Importo ipoteca: €2.200.000,00.

Importo capitale: €1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 12.

Annotazione: del 18.09.2004 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1183 R.G. n. 7659- Tipo atto 0800 - Proroga termini di ammortamento. Annotazione: del 23.07.2007 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 1141 R.G. n. 5936 - Tipo atto 0819 - Registro di beni. Annotazione: del 12.01.2009 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 45 R.G. n. 186- Tipo atto 0800 - Modifica termini di ammortamento di mutuo. Annotazione: del 24.01.2011 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 117 R.G. n. 474 - Tipo atto 0800 - Modifica Mutuo. Annotazione: del 30.07.2012 servizio P.I. di Urbino R.P. n. 448 R.G. n. 3751- Tipo atto 0819 - Restrizione dei beni.

ipoteca , stipulata il 08/04/2016 ai nn. rep. 3/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4299/507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 15/06/2018 ai nn. rep. 26/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4300/508, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

ipoteca , stipulata il 30/04/2017 ai nn. rep. 30/1 di repertorio, iscritta il 30/07/2019 ai nn. 4301/509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1039, Reg. gen. 7036 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni. Annotazione presentata il 10.12.2019 Servizio P.I. di Urbino Reg. part. 1046, Reg. gen. 7043 Tipo atto: 0819 - Restrizione dei Beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. rep. 397 di repertorio, trascritta il 06/08/2021 ai nn. 4851/3645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 24/01/2000), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. rep. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a Terreni di cui il Foglio 53 Particelle n. 429-431-434-435-442-453-463-468-470-471-473-477-451-465

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Approvazione in via definitiva della Lottizzazione Delibera C.C. n. 60 del 04.09.2000

Convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Acqualagna notaio Rizzi di Cagli rep. 17249, raccolta 2071 del 26.04.2001

Presa in carico dal Comune Opere di Urbanizzazione Delibera C.C. n. 63 del 20.10.2010 .

Approvazione in Via definitiva della Lottizzazione

SUPERFICI E INDICI DI PROGETTO LOTTIZZAZIONE "FOSSATO":

Superficie complessiva mq 17.750

Strade mq 3198

Parcheggi mq 543

Verde pubblico mq 2.135

Aree per opere di urbanizzazione secondaria mq 1492

Aree edificabili mq 10.382

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) mc 2.05/mq

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2001/21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Fossato, presentata il 09/05/2000 con il n. prot. 2000/3205 di protocollo, rilasciata il 04/05/2001 con il n. 2001/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione Fossato. .

La validità della Concessione è quella indicata dalla Convenzione stipulata con atto Notaio Rizzi di Cagli in data 26.04.2001, La convenzione rep. n. 17249, raccolta n. 2071. All'art. 2 la convenzione stabilisce la sua dura in anni 10. Le opere di Urbanizzazione primaria sono state prese in carico dal Comune di Acqualagna con Deliberazione n. 63 del 20.10.2010.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 01.10.2018, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1 In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private. I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

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 ACQUALAGNA LOCALITÀ FOSSATO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ACQUALAGNA località Fossato, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto fa parte della Lottizzazione "Fossato" a circa un paio di chilometri dal centro di Acqualagna e si raggiunge percorrendo la SP 257 che dal capoluogo conduce alla frazione Pole. La lottizzazione è costituita da complessivi 17 lotti disposti ad anello con al suo interno le aree pubbliche (urbanizzazione secondaria, verde pubblico e parcheggi. Il terreno in oggetto è identificato dalla lottizzazione come Lotto 1 di superficie pari a mq 562.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 81, reddito

agrario 0,31 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

- foglio 53 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 481, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 1,37 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vie pubbliche, stessa proprietà + altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 27, Fano Km 44, Pesaro Km 45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Urbino, Gola del Furlo.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 Km
superstrada distante 3 Km
autostrada distante 40 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto identificato come Lotto 1 della Lottizzazione "Fossato" sita nelle vicinanze dell'abitato del Comune di Acqualagna. La lottizzazione è costituita da 17 lotti oltre le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti sono di piccole dimensioni e normalmente sono concepiti per realizzare case uni-bifamiliari. La lottizzazione è stata approvata in Via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04.09.2000. In data 26.04.2001 è stata stipulata convenzione con atto notaio Ricci di Cagli. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010 sono state prese in carico dal Comune le opere di Urbanizzazione.

Il lotto in oggetto, di andamento pianeggiante e di forma regolare è ubicato all'ingresso della lottizzazione ed ha superficie pari a mq 562 ed il volume edificabile pari a mc 1152.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie edificabile	562,00	x	100 %	=	562,00
Totale:	562,00				562,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del lotto edificabile in oggetto tenuto conto dello stato delle dimensioni, dell'ubicazione ed in generale dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 75,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 562,00 x 75,00 = **42.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, sono state considerate le caratteristiche del lotto edificabile ed in generale l'appetibilità che questo ha sul mercato. Si moltiplica per la superficie catastale del terreno, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	562,00	0,00	42.150,00	42.150,00
				42.150,00 €	42.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta divisibile

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: **€ 42.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.107,50
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:	€ 42,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00