

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a URBANIA Località La Palazzina sn, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto terreno di mq. 1.093,00 con destinazione residenziale, in zona espansione denominata Lottizzazione La Palazzina, Zona C3, posizonato nella parte alta della lottizzazione in direzione della Strada per Peglio; dal punto di visto morfologico l'area rappresenta una piana di grandi dimensioni posta tra il centro abitato e detta strada, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2008 ha pianificato tutta la urbanizzazione dell'intera area con diversi stralci funzionale e disciplinata dalla Convenzione stipulata con il Comune di Urbina con atto notarile in data 30-07-2008, rep. 110.710/19.440 registrato ad urbino il 09-08-2008 al n. 3276 dove si trovano allegati il progetto urbanistico, il progetto delle opere di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, nonché tutti gli impegni ed i vincoli ai quali i lottizzanti si dovranno attenere; con atto notarile in data 10-09-2019 e trscritto in data 11-08-2208 al n.3732, successivamente modificata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppe Mancini e Notaio Stefano Manfucci, registrata ad Urbino in data 03-09-2014 al numero 2090 e trscritta in data 04-09-2014 al numero 2759. Al momento le opere di urbanizzazione riguardanti il lotto in esame sono in gran parte già realizzate (stimato per circa il 75%) , sono ancora da completare alcuni stratti stradali con le asfaltature, la sistemazione delle aree verdi e i lampioni della pubblica illuminazione ed eventuali opere accessorie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1162 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1110

Presenta una forma rettangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.250,00
Data della valutazione:	28/04/2023

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Urbino ai nn. 303 Reg. Part., 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 compravendita, con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 110875 di repertorio, trascritto il 21/10/2008 a Urbino ai nn. 49616 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/12/1968 a Urbino ai nn. 3578 Reg. Part.

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 LOCALITÀ LA PALAZZINA SN

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBANIA Località La Palazzina sn, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto terreno di mq. 1.093,00 con destinazione residenziale, in zona espansione denominata Lottizzazione La Palazzina, Zona C3, posizonato nella parte alta della lottizzazione in direzione della Strada per Peglio; dal punto di visto morfologico l'area rappresenta una piana di grandi dimensioni posta tra il centro abitato e detta strada, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2008 ha pianificato tutta la urbanizzazione dell'intera area con diversi stralci funzionale e disciplinata dalla Convenzione stipulata con il Comune di Urbina con atto notarile in data 30-07-2008, rep. 110.710/19.440 registrato ad urbino il 09-08-2008 al n. 3276 dove si trovano allegati il progetto urbanistico, il progetto delle opere di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, nonché tutti gli impegni ed i vincoli ai quali i lottizzanti si dovranno attenere; con atto notarile in data 10-09-2019 e trscritto in data 11-08-2208 al n.3732, successivamente modificata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppe Mancini e Notaio Stefano Manfucci, registrata ad Urbino in data 03-09-2014 al numero 2090 e trscritta in data 04-09-2014 al numero 2759. Al momento le opere di urbanizzazione riguardanti il lotto in esame sono in gran parte già realizzate (stimato per circa il 75%) , sono ancora da completare alcuni stratti stradali con le asfaltature, la sistemazione delle aree verdi e i lampioni della pubblica illuminazione ed eventuali opere accessorie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1162 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1110

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	1.110,00	x	100 %	=	1.110,00
Totale:	1.110,00				1.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità, infine è stato considerato che le opere di urbanizzazione del terreno su cui insiste il lotto sono ad uno stato di avanzamento del 75%.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 75,00 il valore a mq. della superficie del lotto di terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.110,00 x 75,00 = **83.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.250,00

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	terreno residenziale	1.110,00	0,00	83.250,00	83.250,00
				83.250,00 €	83.250,00 €

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: €. 83.250,00

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: €. 83.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Area Urbana edificabile commerciale-terziario a URBANIA Via XXIII Gennaio sn, della superficie commerciale di **828,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di area urbana edificabile di mq. 828, posta a ridosso e sul retro del centro commerciale e terziario realizzato fra la SS Bocca Trabaria e Via XXIII Settembre; il terreno è pianeggiante ed è delimitato da un lato dalla parete dell'edificio commerciale e sui rimanenti tre lati dalla viabilità interna del complesso edilizio esistente; nel PRG tale Area è classificata come D6, attrezzature Commerciali e Direzionali; l'edificabilità di tale porzione di terreno sarà da definire in base ai vincoli imposti dalla edificazione e viabilità esistenti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 983 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 828, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma allungataIl terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	828,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.960,00
Data della valutazione:	28/04/2023

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, iscritta il 02/09/2005 a Urbino ai nn. 1976 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Durata ipoteca: 8 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Urbino ai nn. 303 Reg. Part., 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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/08/2005 a firma di Notaio Mancini giuseppe ai nn. 102866/14897 di repertorio, trascritto il 02/09/2005 a Urbino ai nn. 3703 Reg. Part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 84388 di repertorio, trascritto il 08/01/2002 a Urbino ai nn. 84 Reg. Part.

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 VIA XXIII GENNAIO SN

AREA URBANA EDIFICABILE COMMERCIALE- TERZIARIO

DI CUI AL PUNTO A

Area Urbana edificabile commerciale-terziario a URBANIA Via XXIII Gennaio sn, della superficie commerciale di **828,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di area urbana edificabile di mq. 828, posta a ridosso e sul retro del centro commerciale e terziario realizzato fra la SS Bocca Trabaria e Via XXIII Settembre; il terreno è pianeggiante ed è delimitato da un lato dalla parete dell'edificio commerciale e sui rimanenti tre lati dalla viabilità interna del complesso edilizio esistente; nel PRG tale Area è classificata come D6, attrezzature Commerciali e Direzionali; l'edificabilità di tale porzione di terreno sarà da definire in base ai vincoli imposti dalla edificazione e viabilità esistenti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 983 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 828, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma allungataIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA





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 Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana edificabile	828,00	x	100 %	=	828,00
Totale:	828,00				828,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 70,00 il valore a mq. della superficie dell'area urbana edificabile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 828,00 x 70,00 = **57.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.960,00**

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	Area Urbana edificabile	828,00	0,00	57.960,00	57.960,00
	commerciale- terziario				
				57.960,00 €	57.960,00 €

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: **€. 57.960,00**

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: **€. 57.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno destinato ad opere pubbliche da cedere a FOSSOMBRONE Strada Provinciale Barbanti, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **10.510,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno che costituisce l'area di sedime delle sole opere pubbliche della Lottizzazione in Località Ghilardino, disciplinata dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Fossombrone e la [REDACTED] stipulata in data 21-09-2006, atto notaio Giuseppe Mancini di Rep. 106881, Racc. 16542; in base a tale convenzione la società lottizzante ha realizzato tutte le opere pubbliche costituite da strade con sottoservizi, verde pubblico, parcheggi, marciapiedi, cabina elettrica, pubblica illuminazione, che risultano essere le uniche porzioni oggetto di pignoramento; al momento del sopralluogo si è potuto constatare che i lotti di terreno edificabili della lottizzazione non sono stati edificati, che le opere di urbanizzazione sono state realizzate e che si trovano in totale stato di abbandono, infatti sia le strade che i parcheggi che i marciapiedi che le aree verdi sono ricoperte di cespugliature ed piante infestanti che ne compromettono l'utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 148
- foglio 46 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 78
- foglio 46 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 29
- foglio 46 particella 615 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 63
- foglio 46 particella 616 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 6
- foglio 46 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 66
- foglio 46 particella 665 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 88,00 Euro
- foglio 46 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 18
- foglio 46 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 6
- foglio 46 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 5
- foglio 46 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 12
- foglio 46 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 46 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1
- foglio 46 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 7
- foglio 46 particella 538 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 3
- foglio 46 particella 634 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 14
- foglio 46 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1669
- foglio 46 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 15
- foglio 46 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 432
- foglio 46 particella 642 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 4
- foglio 46 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 208

- foglio 46 particella 648 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2349
- foglio 46 particella 650 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 381
- foglio 46 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2558
- foglio 46 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 258
- foglio 46 particella 660 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 373
- foglio 46 particella 662 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1130
- foglio 46 particella 631 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 57
- foglio 46 particella 632 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 120
- foglio 46 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 120
- foglio 46 particella 622 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 156
- foglio 46 particella 623 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 76
- foglio 46 particella 629 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 106

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.510,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	28/04/2023

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Urbino ai nn. 303 Reg. Part., 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 compravendita, con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 103859 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Urbino ai nn. 4862 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 17/06/2005 a Urbino ai nn. 2578 Reg. Part.

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 FOSSOMBRONE STRADA PROVINCIALE BARBANTI, FRAZIONE GHILARDINO

TERRENO DESTINATO AD OPERE PUBBLICHE DA CEDERE

DI CUI AL PUNTO A

terreno destinato ad opere pubbliche da cedere a FOSSOMBRONE Strada Provinciale Barbanti, frazione Ghilardino, della superficie commerciale di **10.510,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno che costituisce l'area di sedime delle sole opere pubbliche della Lottizzazione in Località Ghilardino, disciplinata dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Fossombrone e la [REDACTED] stipulata in data 21-09-2006, atto notaio Giuseppe Mancini di Rep. 106881, Racc. 16542; in base a tale convenzione la società lottizzante ha realizzato tutte le opere pubbliche costituite da strade con sottoservizi, verde pubblico, parcheggi, marciapiedi, cabina elettrica, pubblica illuminazione, che risultano essere le uniche porzioni oggetto di pignoramento; al momento del sopralluogo si è potuto constatare che i lotti di terreno edificabili della lottizzazione non sono stati edificati, che le opere di urbanizzazione sono state realizzate e che si trovano in totale stato di abbandono, infatti sia le strade che i parcheggi che i marciapiedi che le aree verdi sono ricoperte di cespugliature ed piante infestanti che ne compromettono l'utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 148
- foglio 46 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 78
- foglio 46 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 29
- foglio 46 particella 615 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 63
- foglio 46 particella 616 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 6
- foglio 46 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 66
- foglio 46 particella 665 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 88,00 Euro
- foglio 46 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 18
- foglio 46 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 6
- foglio 46 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 5
- foglio 46 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 12
- foglio 46 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 46 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1
- foglio 46 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 7
- foglio 46 particella 538 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 3
- foglio 46 particella 634 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 14
- foglio 46 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1669
- foglio 46 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 15
- foglio 46 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 432
- foglio 46 particella 642 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 4
- foglio 46 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 208

- foglio 46 particella 648 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2349
- foglio 46 particella 650 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 381
- foglio 46 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2558
- foglio 46 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 258
- foglio 46 particella 660 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 373
- foglio 46 particella 662 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1130
- foglio 46 particella 631 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 57
- foglio 46 particella 632 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 120
- foglio 46 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 120
- foglio 46 particella 622 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 156
- foglio 46 particella 623 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 76
- foglio 46 particella 629 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 106

Presenta una forma irregolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
terreno destinato ad opere pubbliche da cedere	10.510,00	x	100 %	=	10.510,00	
Totale:	10.510,00				10.510,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al terreno in esame non può essere attribuito un valore di mercato in quanto pur essendo ancora in carico alla società lottizzante, a seguito degli impegni giuridici assunti con la stipula della convenzione ed in base al fatto che le opere sono già state eseguite, è da considerarsi a tutti gli effetti un'area pubblica e quindi non commercializzabile. Il terreno costituisce l'area di sedime di infrastrutture pubbliche individuata nella convenzione di urbanizzazione, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.510,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

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 Fossombrone

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno destinato ad opere pubbliche da cedere	10.510,00	0,00	0,00	0,00

	0,00 €	0,00 €
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:		€. 0,00
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:		€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Aree occupate da infrastrutture pubbliche a URBANIA Viale Michelangelo-Via della Fornace, della superficie commerciale di **12.856,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni di terreno in oggetto costituiscono l'area di sedime di infrastrutture pubbliche già di pubblico utilizzo che si articolano lungo Viale Michelangelo e che comprendono: due porzioni di terreno scoperto funzionali all'edificio ex caserma acquistata dal Comune di Urbania, frustoli stradali che costituiscono l'area di sedime di Viale Michelangelo, due porzioni di terreno che costituiscono aree a verde ai lati di Viale Michelangelo, frustoli stradali che costituiscono l'area di sedime di Via Della Fornace.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 480
- foglio 27 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 480
- foglio 27 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 756
- foglio 27 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 600
- foglio 27 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 705
- foglio 27 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 400
- foglio 27 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 690
- foglio 27 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1260
- foglio 27 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 125
- foglio 27 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 25
- foglio 27 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 163
- foglio 27 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 160
- foglio 27 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 97
- foglio 27 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 61
- foglio 27 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 853
- foglio 27 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 850
- foglio 27 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 740
- foglio 27 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 648
- foglio 27 particella 567 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 6
- foglio 27 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 77
- foglio 27 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 76, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 34, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 707 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 826

- foglio 27 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 883, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 704 (catasto terreni), superficie 807
- foglio 27 particella 697 (catasto terreni), superficie 94
- foglio 27 particella 205 (catasto terreni), superficie 510
- foglio 27 particella 66 (catasto terreni), superficie 280

B Aree occupate da infrastrutture pubbliche a URBANIA Viale Michelangelo-Via della Fornace, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laporzioni di terreno in oggetto costituisce l'area di sedime di Via Della Fornace.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 170, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.026,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	28/04/2023

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Urbino ai nn. 303 Reg. Part., 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 compravendita, con atto stipulato il 25/03/2009 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 111796 Reg. Part. di repertorio, trascritto il 22/04/2009 a Urbino ai nn. 1600 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 27 particella 568

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 104493 di repertorio, trascritto il 17/01/2006 a Urbino ai nn. 213 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 569-514-512-567

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 30/12/2003 a Urbino ai nn. 6719 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 VIALE MICHELANGELO-VIA DELLA FORNACE

AREE OCCUPATE DA INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

DI CUI AL PUNTO A

Aree occupate da infrastrutture pubbliche a URBANIA Viale Michelangelo-Via della Fornace, della superficie commerciale di **12.856,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni di terreno in oggetto costituiscono l'area di sedime di infrastrutture pubbliche già di pubblico utilizzo che si articolano lungo Viale Michelangelo e che comprendono: due porzioni di terreno scoperto funzionali all'edificio ex caserma acquistata dal Comune di Urbania, frustoli stradali che costituiscono l'area di sedime di Viale Michelangelo, due porzioni di terreno che costituiscono aree a verde ai lati di Viale Michelangelo, frustoli stradali che costituiscono l'area di sedime di Via Della Fornace.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 480
- foglio 27 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 480
- foglio 27 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 756
- foglio 27 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 600
- foglio 27 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 705
- foglio 27 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 400
- foglio 27 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 690
- foglio 27 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1260
- foglio 27 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 125
- foglio 27 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 25
- foglio 27 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 163
- foglio 27 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 160
- foglio 27 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 97
- foglio 27 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 61
- foglio 27 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 853
- foglio 27 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 850
- foglio 27 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 740
- foglio 27 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 648
- foglio 27 particella 567 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 6

- foglio 27 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 77
- foglio 27 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 76, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 34, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 707 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 826
- foglio 27 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 883, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 704 (catasto terreni), superficie 807
- foglio 27 particella 697 (catasto terreni), superficie 94
- foglio 27 particella 205 (catasto terreni), superficie 510
- foglio 27 particella 66 (catasto terreni), superficie 280



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree di sedime di infrastrutture pubbliche	12.856,00	x	100 %	=	12.856,00
Totale:	12.856,00				12.856,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al terreno in esame non può essere attribuito un valore di mercato in quanto pur essendo ancora in carico alla ditta esecutata è a tutti gli effetti un'area di utilizzo pubblico e quindi non può essere commercializzata. Il terreno costituisce l'area di sedime di infrastrutture pubbliche individuata nella convenzione di urbanizzazione, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.856,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 0,00

BENI IN URBANIA VIALE MICHELANGELO-VIA DELLA FORNACE
**AREE OCCUPATE DA INFRASTRUTTURE
 PUBBLICHE**
 DI CUI AL PUNTO B

Aree occupate da infrastrutture pubbliche a URBANIA Viale Michelangelo-Via della Fornace, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laporzioni di terreno in oggetto costituisce l'area di sedime di Via Della Fornace.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 568 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 170, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di sedime della strada Via Della Fornace	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al terreno in esame non può essere attribuito un valore di mercato in quanto pur essendo ancora in carico alla ditta esecutata è a tutti gli effetti un'area di utilizzo pubblico e quindi non può essere commercializzata. Il terreno costituisce l'area di sedime di infrastrutture pubbliche individuata nella convenzione di urbanizzazione, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

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	Aree occupate da infrastrutture pubbliche	12.856,00	0,00	0,00	0,00
B	Aree occupate da infrastrutture pubbliche	170,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: € 0,00

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:

€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a URBANIA Località La Palazzina, della superficie commerciale di **1.093,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto terreno di mq. 1.093,00 con destinazione residenziale, in zona espansione denominata Lottizzazione La Palazzina, Zona C3, posizonato nella parte alta della lottizzazione in direzione della Strada per Peglio; dal punto di visto morfologico l'area rappresenta una piana di grandi dimensioni posta tra il centro abitato e detta strada, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2008 ha pianificato tutta la urbanizzazione dell'intera area con diversi stralci funzionale e disciplinata dalla Convenzione stipulata con il Comune di Urbania con atto notarile in data 30-07-2008, rep. 110.710/19.440 registrato ad urbino il 09-08-2008 al n. 3276 dove si trovano allegati il progetto urbanistico, il progetto delle opere di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, nonché tutti gli impegni ed i vincoli ai quali i lottizzanti si dovranno attenere; con atto notarile in data 10-09-2019 e trscritto in data 11-08-2208 al n.3732, successivamente modificata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppe Mancini e Notaio Stefano Manfucci, registrata ad Urbino in data 03-09-2014 al numero 2090 e trscritta in data 04-09-2014 al numero 2759. Al momento le opere di urbanizzazione riguardanti il lotto in esame sono in gran parte già realizzate (stimato per circa il 75%) , sono ancora da completare alcuni stratti stradali con le asfaltature, la sistemazione delle aree verdi e i lampioni della pubblica illuminazione ed eventuali opere accessorie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1163 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1093, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.093,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.975,00
Data della valutazione:	28/04/2023

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Urbino ai nn. 303 Reg. Part., 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 compravendita, con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 110875 di repertorio, trascritto il 21/10/2008 a Urbino ai nn. 4916 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 LOCALITÀ LA PALAZZINA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBANIA Località La Palazzina, della superficie commerciale di **1.093,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto terreno di mq. 1.093,00 con destinazione residenziale, in zona espansione denominata Lottizzazione La Palazzina, Zona C3, posizonato nella parte alta della lottizzazione in direzione della Strada per Peglio; dal punto di visto morfologico l'area rappresenta una piana di grandi dimensioni posta tra il centro abitato e detta strada, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2008 ha pianificato tutta la urbanizzazione dell'intera area con diversi stralci funzionale e disciplinata dalla Convenzione stipulata con il Comune di Urbania con atto notarile in data 30-07-2008, rep. 110.710/19.440 registrato ad urbino il 09-08-2008 al n. 3276 dove si trovano allegati il progetto urbanistico, il progetto delle opere di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, nonche tutti gli impegni ed i vincoli ai quali i lottizzanti si dovranno attenere; con atto notarile in data 10-09-2019 e trscritto in data 11-08-2208 al n.3732, successivamente modificata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppe Mancini e Notaio Stefano Manfucci, registrata ad Urbino in data 03-09-2014 al numero 2090 e trscritta in data 04-09-2014 al numero 2759. Al momento le opere di urbanizzazione riguardanti il lotto in esame sono in gran parte già realizzate (stimato per circa il 75%) , sono ancora da completare alcuni stratti stradali con le asfaltature, la sistemazione delle aree verdi e i lampioni della pubblica illuminazione ed eventuali opere accessorie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1163 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1093, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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 Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno residenziale	1.093,00	x	100 %	=	1.093,00

Totale:	1.093,00	1.093,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità, infine è stato considerato che le opere di urbanizzazione del terreno su cui insiste il lotto sono ad uno stato di avanzamento del 75%.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 75,00 il valore a mq. della superficie del lotto di terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.093,00 x 75,00 = **81.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.975,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.975,00

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.093,00	0,00	81.975,00	81.975,00
				81.975,00 €	81.975,00 €

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: € 81.975,00

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: **€. 81.975,00**

data 28/04/2023

il tecnico incaricato
FERRUCCIO FARINI



Il sottoscritto geom. Ferruccio Farini, con studio in Fermignano (PU) in Via Mazzini 7/b, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 1301, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, a seguito dell'avvenuto deposito della relazione di stima relativa alla procedura in oggetto fornisce la seguente rettifica all'elaborato per correggere un refuso e per inserire un chiarimento al fine di fugare ogni dubbio in sede di vendita giudiziaria:

- causa refuso, al Lotto n.4 (terreno agricolo in Comune di Urbania (PU)) nella pagina 30 e nella pagina 35 è stato assegnato per errore un valore pari a zero; il valore del Lotto n.4 infatti, come si evince nel capitolo "Valutazione" di pagina 34, è di €.36.321,60 che scaturisce dalla moltiplicazione della superficie del terreno per il valore di € 1,00 al mq. stimato;
pertanto il sottoscritto attesta che il **"Valore di vendita Giudiziaria dell'immobile LOTTO n.4, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad €.36.321,60** e non pari a zero come indicato erroneamente causa refuso nella relazione di stima depositata;
- si fornisce inoltre chiarimento in merito ai Lotti n.7 e n.8 ai quali è stato attribuito valore pari a zero e quindi non commercializzabili; entrambi i lotti sono formati da terreno che costituisce l'area di sedime di aree e infrastrutture pubbliche individuate nelle convenzioni di urbanizzazione; il sottoscritto precisa che una eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) di tali Lotti n.7 e n.8 e dunque il loro permanere in capo alle società eseguite **non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.**

Fermignano, 26-02-2023

Il CTU

Geom. Ferruccio Farini

Il sottoscritto geom. Ferruccio Farini, con studio in Fermignano (PU) in Via Mazzini 7/b, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 1301, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, a seguito dell'avvenuto deposito della relazione di stima e di una prima rettifica relativa alla procedura in oggetto fornisce la seguente **ulteriore rettifica all'elaborato per includere le seguenti particelle catastali**, presenti nell'atto di pignoramento ma erroneamente non inserite nella relazione:

- Catasto Terreni Urbania Foglio 27, part. 704 di mq. 807,00, part. 697 di mq. 94,00, part. 205 di mq. 510,00, part. 66 di mq. 280,00; tali porzioni di terreno della superficie complessiva di mq. 1.691,00, costituiscono aree di sedime e frustoli di infrastrutture pubbliche già di pubblico utilizzo e sono quindi da accorpare al LOTTO n.8 della Relazione Peritale; in virtù di tale accorpamento la superficie esatta del LOTTO n.8 è di mq. 12.856,00, trattandosi di aree alle quali non può essere attribuito alcun valore di mercato in quanto di utilizzo pubblico, il valore di mercato del LOTTO n.8 rimane pari a zero;
- Catasto Terreni Urbania Foglio 27, part. 868 di mq. 126,00, part. 871 di mq. 518, part. 886 di mq. 420,00; tali porzioni di terreno della superficie complessiva di mq. 1.064,00 hanno area con destinazione urbanistica agricola e sono da accorpare al LOTTO n. 2 in quanto adiacenti ad esso; dal punto di vista morfologico sono caratterizzate da scarpate ripide ed incolte che fungono da raccordo tra i terreni limitrofi e l'area Ex Fornace oggetto di perizia, in considerazione di ciò il valore dei frustoli di terreno in oggetto è da ritenersi irrilevante rispetto alla valutazione complessiva del LOTTO n.2 il cui valore viene pertanto confermato pari ad € 426.991,60.

Fermignano, 27-03-2023

Il CTU

Geom. Ferruccio Farini

