



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

 ASTALEGALE.NET

GIUDICE:

Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

FERRUCCIO FARINI

CF: FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a URBANIA Via Della Casina, della superficie commerciale di **56.417,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con destinazione residenziale di espansione denominato Lottizzazione La Casina della superficie di circa mq. 56.417,00, comprendente le insule C2.e e C2.b, posizonato tra l'arteria principale Viale Michelangelo e Via Della Casina; dal punto di visto morfologico l'area rappresenta il piede di un versante collinare che degrada verso il centro abitato, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2010 individuava la formazione di venti lotti edificabili con diversa distribuzione volumetrica in base alla loro posizione, una viabilità volta a servire efficacemente i nuovi insediamenti e a collegarsi in modo organico al tessuto viario esistente, la realizzazione di una rotatoria su Viale Michelangelo per favorire un ordinato deflusso del traffico proveniente dai nuovi insediamenti. L'area in esame è disciplinata dalla Convenzione stipulata tra Il Comune di Urbania e [REDACTED] il 09-12-2010 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 sono state apportate Modifiche Alla Convenzione per disciplinare la suddivisione in stralci funzionali. I citati atti di convenzione vengono allegati al documento peritale in quanto costituiscono elemento essenziale di valutazione del bene, soprattutto per le varianti intervenute di ridistribuzione volumetrica legate alla presenza di aree di frana e lo stralcio funzionale dei lotti 17 e 18 (PEEC/EC). L'importanza e la consistenza delle opere da realizzare e cedere al Comune di Urbania con particolare riferimento: alla rete viaria interna comprensiva di tutti i sottoservizi, alle aree verdi e soprattutto alla rotatoria, rappresentano un ulteriore elemento di valutazione da considerare, anche in considerazione del fatto che il progetto delle opere ed i relativi pareri autorizzativi risalgono ad oltre 10 anni fa . Al momento le opere di urbanizzazione sono solo in parte realizzate, infatti sono ancora da costruire diversi tratti viari, da completare quelli già fatti con asfaltature e marciapiedi, da costruire la rotatoria prevista su Viale Michelangelo. In considerazione di quanto esposto si ritiene che una eventuale prosecuzione dei lavori per il completamento delle opere da cedere, condizione indispensabile per l'edificazione dei lotti, dovrà necessariamente prevedere un confronto con Il Comune di Urbania per stabilire le modalità da seguire, considerato che la convenzione in essere è in procinto di scadere e che molti adempimenti in essa contenuti non sono stati rispettati dalla società lottizzante

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 989 (catasto terreni), qualita/classe Semina Arbor, superficie 1449, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 988 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1236, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 991 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 26
- foglio 27 particella 992 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 40
- foglio 27 particella 1010 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 21
- foglio 27 particella 1009 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 255
- foglio 27 particella 1008 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 63
- foglio 27 particella 1007 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 450
- foglio 27 particella 1006 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 4066

- foglio 27 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 123
- foglio 27 particella 945 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2544
- foglio 27 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1161
- foglio 27 particella 943 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 579
- foglio 27 particella 987 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 649
- foglio 27 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2165
- foglio 27 particella 986 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1334
- foglio 27 particella 1005 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 27 particella 1004 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1179
- foglio 27 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 53
- foglio 27 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 923
- foglio 27 particella 1001 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1120
- foglio 27 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 27 particella 999 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 189
- foglio 27 particella 985 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 67
- foglio 27 particella 968 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 549
- foglio 27 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 422
- foglio 27 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 59
- foglio 27 particella 942 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 555
- foglio 27 particella 941 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 613
- foglio 27 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 33
- foglio 27 particella 983 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 689
- foglio 27 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 778, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 227
- foglio 27 particella 998 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 516
- foglio 27 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 771
- foglio 27 particella 996 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 968
- foglio 27 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 506
- foglio 27 particella 1034 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 3477
- foglio 27 particella 1035 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 240,00 Euro, indirizzo catastale: Via Della Casina , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 958 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 450
- foglio 27 particella 956 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 328
- foglio 27 particella 966 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 83
- foglio 27 particella 965 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 106
- foglio 27 particella 938 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 162
- foglio 27 particella 957 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 369
- foglio 27 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 183

- foglio 27 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 736
- foglio 27 particella 977 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 890
- foglio 27 particella 976 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 865
- foglio 27 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 383
- foglio 27 particella 954 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 375
- foglio 27 particella 964 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 260
- foglio 27 particella 963 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 128
- foglio 27 particella 975 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 511
- foglio 27 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1024
- foglio 27 particella 971 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2965
- foglio 27 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 997
- foglio 27 particella 972 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 523
- foglio 27 particella 995 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 815
- foglio 27 particella 994 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1335
- foglio 27 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1324, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 760, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 385
- foglio 27 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 385, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 969 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1853
- foglio 27 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 32, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 117, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 249, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 935 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 630, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 267, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 950 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2697, reddito agrario 11,14 €, reddito dominicale 16,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 984 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 43
- foglio 27 particella 949 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 871, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 27 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 453, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 990 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 119, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argilloso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56.417,00 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:	€ 846.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 846.255,00
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 11/02/2009 a Urbino ai nn. 196 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 4.400.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/04/2011 a Urbino ai nn. 545 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 94815 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a Urbino ai nn. 6719 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particelle 960-961-962-963-964-965-966-967-968-414-415-437

*** DATO OSCURATO *** , trascritto il 03/01/1973 a Urbino ai nn. 75 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 960-961-962-963-964-965-966-967-968-414-415-437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 94815 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a Urbino ai nn. 6721 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 413-954-955-956-957-958-959

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 14/11/2000 a Urbino ai nn. 5249 Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 413-954-955-956-957-958-959

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 94817 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 ai nn. 6722 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/06/1979 a Urbino ai nn. 1997 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 27 particelle 938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 10/12/1972 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 2659 di repertorio, trascritto il 03/01/1973 a Urbino ai nn. 75 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particelle 934-935-936-937-707-903-416-436

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la lottizzazione delle insule C2b e C2e è stato depositato in Comune di Urbania uno Strumento Urbanistico Esecutivo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 13-05- 2010 ed approvato in via definitiva con Delibera C.C. n.67 del 30-09-2010, comprensivo tale Strumento di tutti gli elaborati tecnici come indicato nella CONVENZIONE RELATIVA ALLA LOTTIZZAZIONE a firma Notaio Giuseppa Mancini stipulata tra il COMUNE DI URBANIA e la [REDACTED] in dat 09-12-2010, Rep. 114692, Racc. 22495, registrata ad Urbino in data 16-12-2010 al n.3950 e trascritta in data 17-12-2010 al n.4673. In data 10-09-2019 è stato stipulato Atto di Modifica alla Convenzione, a firma notaio Tommaso Campanile, Rep. 4911, Racc. 4163.

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 DELLA CASINA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBANIA Via Della Casina, della superficie commerciale di **56.417,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con destinazione residenziale di espansione denominato Lottizzazione La Casina della superficie di circa mq. 56.417,00, comprendente le insule C2.e e C2.b, posizionate tra l'arteria principale Viale Michelangelo e Via Della Casina; dal punto di vista morfologico l'area rappresenta il piede di un versante collinare che degrada verso il centro abitato, il progetto di Lottizzazione risalente all'anno 2010 individuava la formazione di venti lotti edificabili con diversa distribuzione volumetrica in base alla loro posizione, una viabilità volta a servire efficacemente i nuovi insediamenti e a collegarsi in modo organico al tessuto viario esistente, la realizzazione di una rotatoria su Viale Michelangelo per favorire un ordinato deflusso del traffico proveniente dai nuovi insediamenti. L'area in esame è disciplinata dalla Convenzione stipulata tra Il Comune di Urbania e l'immobiliare [REDACTED] il 09-12-2010 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 sono state apportate Modifiche Alla Convenzione per disciplinare la suddivisione in stralci funzionali. I citati atti di convenzione vengono allegati al documento peritale in quanto costituiscono elemento essenziale di valutazione del bene, soprattutto per le varianti intervenute di ridistribuzione volumetrica legate alla presenza di aree di frana e lo stralcio funzionale dei lotti 17 e 18 (PEEC/EC). L'importanza e la consistenza delle opere da realizzare e cedere al Comune di Urbania con particolare riferimento: alla rete viaria interna comprensiva di tutti i sottoservizi, alle aree verdi e soprattutto alla rotatoria, rappresentano un ulteriore elemento di valutazione da considerare, anche in considerazione del fatto

che il progetto delle opere ed i relativi pareri autorizzativi risalgono ad oltre 10 anni fa . Al momento le opere di urbanizzazione sono solo in parte realizzate, infatti sono ancora da costruire diversi tratti viari, da completare quelli già fatti con asfaltature e marciapiedi, da costruire la rotatoria prevista su Viale Michelangelo. In considerazione di quanto esposto si ritiene che una eventuale prosecuzione dei lavori per il completamento delle opere da cedere, condizione indispensabile per l'edificazione dei lotti, dovrà necessariamente prevedere un confronto con Il Comune di Urbania per stabilire le modalità da seguire, considerato che la convenzione in essere è in procinto di scadere e che molti adempimenti in essa contenuti non sono stati rispettati dalla società lottizzante

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 989 (catasto terreni), qualita/classe Semina Arbor, superficie 1449, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 988 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1236, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 991 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 26
- foglio 27 particella 992 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 40
- foglio 27 particella 1010 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 21
- foglio 27 particella 1009 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 255
- foglio 27 particella 1008 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 63
- foglio 27 particella 1007 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 450
- foglio 27 particella 1006 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 4066
- foglio 27 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 123
- foglio 27 particella 945 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2544
- foglio 27 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1161
- foglio 27 particella 943 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 579
- foglio 27 particella 987 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 649
- foglio 27 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2165
- foglio 27 particella 986 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1334
- foglio 27 particella 1005 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 27 particella 1004 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1179
- foglio 27 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 53
- foglio 27 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 923
- foglio 27 particella 1001 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1120
- foglio 27 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 42
- foglio 27 particella 999 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 189
- foglio 27 particella 985 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 67
- foglio 27 particella 968 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 549
- foglio 27 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 422
- foglio 27 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 59
- foglio 27 particella 942 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 555
- foglio 27 particella 941 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 613
- foglio 27 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 33
- foglio 27 particella 983 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 689

- foglio 27 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 778, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 227
- foglio 27 particella 998 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 516
- foglio 27 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 771
- foglio 27 particella 996 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 968
- foglio 27 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 506
- foglio 27 particella 1034 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 3477
- foglio 27 particella 1035 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 240,00 Euro, indirizzo catastale: Via Della Casina , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 958 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 450
- foglio 27 particella 956 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 328
- foglio 27 particella 966 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 83
- foglio 27 particella 965 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 106
- foglio 27 particella 938 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 162
- foglio 27 particella 957 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 369
- foglio 27 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 183
- foglio 27 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 736
- foglio 27 particella 977 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 890
- foglio 27 particella 976 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 865
- foglio 27 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 383
- foglio 27 particella 954 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 375
- foglio 27 particella 964 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 260
- foglio 27 particella 963 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 128
- foglio 27 particella 975 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 511
- foglio 27 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1024
- foglio 27 particella 971 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2965
- foglio 27 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 997
- foglio 27 particella 972 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 523
- foglio 27 particella 995 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 815
- foglio 27 particella 994 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1335
- foglio 27 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1324, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 760, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 385
- foglio 27 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 385, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 969 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 1853
- foglio 27 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 32, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

- foglio 27 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 117, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 249, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 935 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 630, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 267, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 950 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2697, reddito agrario 11,14 €, reddito dominicale 16,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 984 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 43
- foglio 27 particella 949 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 871, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 453, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 990 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 119, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argilloso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,Il 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.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie territoriale del terreno	56.417,00	x	100 %	=	56.417,00
Totale:	56.417,00				56.417,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile in oggetto è fortemente condizionata dall'incertezza dei tempi e dei costi necessari per completare la lottizzazione dell'area e rendere quindi edificabili i lotti di terreno che costituiscono la superficie fondiaria dell'intervento urbanistico; tale incertezza è determinata in parte dal fatto che i lavori già eseguiti sono da anni sospesi e quindi da sottoporre a verifica sia dal punto di vista della loro efficienza che dal punto di vista normativo, in parte dai notevoli impegni per i lottizzanti contenuti nella convenzione in essere ed in parte dall'attuale situazione di mercato che per vari motivi ha visto un'impennata dei costi dei materiali edili e della manodopera. Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato il sottoscritto ha quindi cercato di individuare nel territorio situazioni assimilabili a quella in oggetto, procedendo facendo la 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 per metro quadrato di superficie. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, lo stato di avanzamento dei lavori di lottizzazione, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base di quanto sopra si è pertanto fissato il valore di € 15,00 al mq. di superficie del terreno nello stato in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56.417,00 x 15,00 = **846.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 846.255,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 846.255,00**

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	56.417,00	0,00	846.255,00	846.255,00
				846.255,00 €	846.255,00 €

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: **€ 846.255,00**

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:	€. 846.255,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a URBANIA Viale Nardi, quartiere Porta Parco, della superficie commerciale di **21.349,58** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto ha una superficie di circq mq. 49.000,00 di cui mq. 20.807,00 edificabili e mq. 27.129,00 agricolo incolto e macchia e mq. 1.064,00 di scarpate ripide ed incolte; l'area di sedime della storica fornace del capuluogo è attualmente in stato di abbandono e degrado, solo una porzione del complesso edilizio principale è ancora presente, tutti gli edifici secondari che ospitavano le diverse lavorazioni sono stati oggetto di demolizione, così come dei piccoli edifici che si affacciavano su Via Nardi. La zona ha una conformazione planimetrica pressoché pianeggiante per tutta la superficie corrispondente all'attuale perimetrazione dell'area di intervento, posta ai piedi della sovrastante collina. Due lati dell'attuale perimetro dell'area di intervento confinano con la viabilità esistente, via della Fornace a sud-est e via Nardi a nord-ovest, l'accesso al lotto è possibile solo dalla via della Fornace in quanto la via Nardi sale di quota rispetto al terreno posto su Via Della Fornace, i rimanenti lati confinano con zona agricola; l'area è interessata dalla presenza del Fosso della Val dei Bagni, che dopo aver costeggiato il confine del comparto risulta intubato e diretto verso il fiume Metauro. Con Delibera del Consiglio Comunale di Urbania n.15 del 31-03-2008 si stabiliva che la suddetta zona doveva essere disciplinata da apposito Piano di Recupero, volto alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia anche mediante la demolizione degli immobili presenti (come in parte avvenuto) e la ricostruzione di un complesso di nuovi edifici da destinare a residenza con quote di commerciale, con recupero alla funzione pubblica dell'edificio principale della ex fornace. Tutte le modalità di attuazione, i vincoli e gli impegni reciproci rispetto dell'area in esame sono disciplinati dalla Convenzione stipulata tra Il Comune di Urbania e l'immobiliare [REDACTED] il 30-12-2010 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. Al momento le opere di urbanizzazione sono solo in parte realizzate, infatti sono ancora da costruire diversi tratti viari, completare quelli fatti con asfaltature e marciapiedi, la rotatoria prevista su Viale Michelangelo. In considerazione di quanto esposto si ritiene che l'eventuale completamento delle opere e la loro cessione, che permetterà di poter edificare, dovrà passare attraverso un processo di analisi/aggiornamento della progettazione di concerto con Il Comune di Urbania che tenga conto degli aggiornamenti normativi urbanistici e tecnologici, visto anche l'imminente scadenza della convenzione. La particella catastale n. 889 sulla quale ricade in minima parte, circa mq.608, il comparto edificatorio è stata inserita nel presente lotto in modo di consentire la completa disponibilità del comparto edilizio a chi dovrà dar seguito agli interventi di urbanizzazione, alla restante parte di tale particella che misura circa mq. 27129,00 ed è fuori del comparto edificatorio verrà attribuito un valore di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 31 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.577,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita 183,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 9661, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 337, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 27 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 23, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe Incolt , superficie 3758, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 220, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 889 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 27737, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 868 (catasto terreni), superficie 126
- foglio 27 particella 871 (catasto terreni), superficie 518
- foglio 27 particella 886 (catasto terreni), superficie 420

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.349,58 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:	€ 426.991,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 426.991,60
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 11/02/2009 a Urbino ai nn. 195 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Durata ipoteca: 5 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:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rettifica Atto tra vivi - fusione di società per incorporazione (dal 23/12/2005), 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..

La presente è in rettifica della nota trascritta il 06/12/2005 al n. 4860 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/03/2003 a firma di Notaio Mnacini Giuseppe ai nn. 90380 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 a Urbino ai nn. 1447 Reg. Part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - trasformazione di società, trascritto il 19/05/1948 a Urbino ai nn. 710.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 31 sub. 1-2 terreni foglio 27 particelle 51-180-179-152-607

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 03/07/1952 a Urbino ai nn. 1129 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a foglio 27 particella 883

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 29/08/1967 a Urbino ai nn. 2154 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a foglio 27 particella 889

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:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione in mappa e nelle planimetrie catastali di immobili in realtà non presenti sui luoghi in quanto demoliti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Questa situazione è riferita solamente a foglio 27 particella 31 sub. 1-2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN URBANIA VIALE NARDI, QUARTIERE PORTA PARCO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBANIA Viale Nardi, quartiere Porta Parco, della superficie commerciale di **21.349,58** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto ha una superficie di circq mq. 49.000,00 di cui mq. 20.807,00 edificabili e mq. 27.129,00 agricolo incolto e macchia e mq. 1.064,00 di scarpate ripide ed incolte; l'area di sedime della storica fornace del capuluogo è attualmente in stato di abbandono e degrado, solo una porzione del complesso edilizio principale è ancora presente, tutti gli edifici secondari che ospitavano le diverse lavorazioni sono stati oggetto di demolizione, così come dei piccoli edifici che si affacciavano su Via Nardi. La zona ha una conformazione planimetrica pressoché pianeggiante per tutta la superficie corrispondente all'attuale perimetrazione dell'area di intervento, posta ai piedi della sovrastante collina. Due lati dell'attuale perimetro dell'area di intervento confinano con la viabilità esistente, via della Fornace a sud-est e via Nardi a nord-ovest, l'accesso al lotto è possibile solo dalla via della Fornace in quanto la via Nardi sale di quota rispetto al terreno posto su Via Della Fornace, i rimanenti lati confinano con zona agricola; l'area è interessata dalla presenza del Fosso della Val dei Bagni, che dopo aver costeggiato il confine del comparto risulta intubato e diretto verso il fiume Metauro. Con Delibera del Consiglio Comunale di Urbania n.15 del 31-03-2008 si stabiliva che la suddetta zona doveva essere disciplinata da apposito Piano di Recupero, volto alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia anche mediante la demolizione degli immobili presenti (come in parte avvenuto) e la ricostruzione di un complesso di nuovi edifici da destinare a residenza con quote di commerciale, con recupero alla funzione pubblica dell'edificio principale della ex fornace. Tutte le modalità di attuazione, i vincoli e gli impegni reciproci rispetto dell'area in esame sono

disciplinati dalla Convenzione stipulata tra Il Comune di Urbania e l'immobiliare [REDACTED] il 30-12-2010 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. Al momento le opere di urbanizzazione sono solo in parte realizzate, infatti sono ancora da costruire diversi tratti viari, completare quelli fatti con asfaltature e marciapiedi, la rotatoria prevista su Viale Michelangelo. In considerazione di quanto esposto si ritiene che l'eventuale completamento delle opere e la loro cessione, che permetterà di poter edificare, dovrà passare attraverso un processo di analisi/aggiornamento della progettazione di concerto con Il Comune di Urbania che tenga conto degli aggiornamenti normativi urbanistici e tecnologici, visto anche l'imminente scadenza della convenzione. La particella catastale n. 889 sulla quale ricade in minima parte, circa mq.608, il comparto edificatorio è stata inserita nel presente lotto in modo di consentire la completa disponibilità del comparto edilizio a chi dovrà dar seguito agli interventi di urbanizzazione, alla restante parte di tale particella che misura circa mq. 27129,00 ed è fuori del comparto edificatorio verrà attribuito un valore di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 31 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.577,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita 183,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 9661, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 337, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 23, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe Incolt, superficie 3758, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 220, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 889 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 27737, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 868 (catasto terreni), superficie 126
- foglio 27 particella 871 (catasto terreni), superficie 518
- foglio 27 particella 886 (catasto terreni), superficie 420

Presenta una forma irregolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



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:

mediocre ★★★★★★★★★★

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	20.807,00	x	100 %	=	20.807,00
terreno agricolo incolto e macchia	27.129,00	x	2 %	=	542,58
Scarpate ripide ed incolte	1.064,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	49.000,00				21.349,58

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile in oggetto assume particolare valenza il piano di recupero inserito nel PRG che detta le linee di intervento per le nuove edificazioni e regolamentato dalla Convenzione stipulata tra il Comune ed i lottizzanti, infatti la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione oltre all'obbligo di messa in sicurezza e cessione dell'edificio ex fornace rappresentano un impegno molto gravoso in considerazione all'attuale situazione di mercato. Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato il sottoscritto ha quindi cercato di individuare nel territorio situazioni assimilabili a quella in oggetto, procedendo facendo la 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 per metro quadrato di superficie. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, lo stato di avanzamento dei lavori di lottizzazione, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base di quanto sopra si è pertanto fissato il valore di € 20,00 al mq. di superficie del terreno nello stato in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.349,58 x 20,00 = **426.991,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 426.991,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 426.991,60

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	21.349,58	0,00	426.991,60	426.991,60
				426.991,60 €	426.991,60 €

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: **€. 426.991,60**

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: **€. 426.991,60**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Terreno commerciale-direzionale** a URBANIA Viale Mazzini, della superficie commerciale di **2.147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile di mq. 2.147,00 con destinazione commerciale-direzionale ubicato su Viale Mazzini in prossimità della nuova rotatoria realizzata recentemente, posto a confine di lotto limitrofo di uguali caratteristiche in corso di edificazione con il quale sono in condivisione i parcheggi in fase di realizzazione come previsto da PRG; dal punto di vista morfologico il terreno ha una quota inferiore di circa ml. 2.50 rispetto all'antistante Viale Mazzini nell'ambito della edificazione dovranno essere pertanto eseguiti movimenti di terra per rendere fruibili le aree scoperte, la forma del lotto è rettangolare con il lato più lungo sull'antistante via quindi di ottima fruibilità per i servizi futuri previsti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 917 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 2147, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma rettangolareIl terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.147,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.760,00
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. 111794 di repertorio, trascritto il 22/04/2009 a Urbino ai nn. 1599 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/10/1999 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 73464 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a Urbino ai nn. 3755 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 VIALE MAZZINI

TERRENO COMMERCIALE-DIREZIONALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno commerciale-direzionale a URBANIA Viale Mazzini, della superficie commerciale di **2.147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile di mq. 2.147,00 con destinazione commerciale-direzionale ubicato su Viale Mazzini in prossimità della nuova rotatoria realizzata recentemente, posto a confine di lotto limitrofo di uguali caratteristiche in corso di edificazione con il quale sono in condivisione i parcheggi in fase di realizzazione come previsto da PRG; dal punto di vista morfologico il terreno ha una quota inferiore di circa ml. 2.50 rispetto all'antistante Viale Mazzini nell'ambito della edificazione dovranno essere pertanto eseguiti movimenti di terra per rendere fruibili le aree scoperte, la forma del lotto è rettangolare con il lato più lungo sull'antistante via quindi di ottima fruibilità per i servizi futuri previsti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 917 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2147, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma rettangolareIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.147,00	x	100 %	=	2.147,00
Totale:	2.147,00				2.147,00

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 € 80,00 il valore a mq. della superficie commerciale del terreno in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.147,00 x 80,00 = **171.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.760,00**

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
	Terreno				
A	commerciale-direzionale	2.147,00	0,00	171.760,00	171.760,00
				171.760,00 €	171.760,00 €

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: **€ 171.760,00**

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: **€ 171.760,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

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

A terreno agricolo a URBANIA località monte san gian, della superficie commerciale di **36.321,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo posto lungo il crinale di Monte san Gian di totali mq. 53.608,00 di cui mq. 32.000 circa a seminativo e mq. 21.608,00 bosco; la giacitura del terreno agricolo presenta una discreta pendenza ma risulta ben accessibile e omogeneo, attualmente seminato a grano; il bosco è incolto con essenze di quercella a carpino anch'esso con una buona accessibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1174
- foglio 27 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 7224
- foglio 27 particella 714 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2428
- foglio 27 particella 483 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 30
- foglio 27 particella 482 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 28
- foglio 27 particella 649 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 12
- foglio 27 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 5
- foglio 27 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6852
- foglio 27 particella 844 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 22515
- foglio 27 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 13340

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36.321,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.321,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.321,60
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 11/02/2009 a Urbino ai nn. 195 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Durata ipoteca: 5 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di rettifica atto tra vivi - fusione di società per incorporazione, 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.

La presente è in rettifica della nota trascritta il 06/12/2005 al particolare 4860

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/03/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 90380 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 a Urbino ai nn. 1447 Reg. Part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato

il 07/08/1967 a firma di Notaio Carlo Alberto Ferri, trascritto il 29/08/1967 a Urbino ai nn. 2154 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 MONTE SAN GIAN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBANIA località monte san gian, della superficie commerciale di **36.321,60 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo posto lungo il crinale di Monte san Gian di totali mq. 53.608,00 di cui mq. 32.000 circa a seminativo e mq. 21.608,00 bosco; la giacitura del terreno agricolo presenza una discreta pendenza ma risulta ben accessibile e omogeneo, attualmente seminato a grano; il bosco è incolto con essenze di quercella a carpino anch'esso con una buona accessibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1174
- foglio 27 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 7224
- foglio 27 particella 714 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2428
- foglio 27 particella 483 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 30
- foglio 27 particella 482 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 28
- foglio 27 particella 649 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 12
- foglio 27 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 5
- foglio 27 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6852

- foglio 27 particella 844 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 22515
- foglio 27 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 13340

Presenta una forma irregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media: ★★★★★★★★

esposizione:

nella media: ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

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 agricolo seminativo	32.000,00	x	100 %	=	32.000,00
Terreno a bosco	21.608,00	x	20 %	=	4.321,60
Totale:	53.608,00				36.321,60

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 € 1,00 il valore a mq. della superficie del terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36.321,60 x 1,00 = **36.321,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.321,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.321,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno				

A	agricolo	36.321,60	0,00	36.321,60	36.321,60
				36.321,60 €	36.321,60 €

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: **€. 36.321,60**

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: **€. 36.321,60**

