



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MARCHETTI

CF:MRCLCU67T05L498R

con studio in URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41

telefono: 0722319351

fax: 0722319351

email: studiomarchettiluca@gmail.com

PEC: luca.marchetti1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

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

A appartamento a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento di civile abitazione, ubicato al Piano Terra leggermente rialzato;

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

- foglio 16 particella 758 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: Terra, intestato a () in piena proprietà;
Coerenze: parti comuni; altre unità al F° 16 part. 758 sub. 3 e sub. 5 intestate alla stessa ditta esecutata, salvo altri;
Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (agiamento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5); Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

B garage a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa ubicata al P.1° sottostrada, seminterrato;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 758 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 58 mq, rendita 143,78 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: S1, intestato a (), in piena proprietà;
Coerenze: parti comuni, unità immobiliare al F° 16 mappale 758 sub. 4 sempre di proprietà della ditta esecutata, salvo altri;
E' compresa nell'unità immobiliare in oggetto, il bene comune non censibile identificato con il mappale 758 sub. 1 (agiamento comune a tutti i sub.), che costituisce lo scoperto comune alle altre due unità della stessa palazzina di cui al mappale 758; Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 piano seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 88.000,00



trova:

Data della valutazione:

25/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 24/08/2020;

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 25/09/2012 a Urbino ai nn. 763 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in catasto fabbricati al F° 16 di Carpegna, mappale 758, sub. 1-2-3-4 ed in Catasto Terreni al F° 16 di Carpegna, mappale 758 ente urbano;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, sub. 5 oggetto del 2° lotto;

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/05/2014 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, sub. 5 oggetto del 2° lotto;



ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2014 a Urbino ai nn. 439 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 185.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, sub. 5 oggetto del 2° lotto ed altri beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 06/10/2015 a Urbino ai nn. 679 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 243.360,50.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, sub. 5 oggetto del 2° lotto;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/09/2016 a Urbino ai nn. 725 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 566.214,88.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;

Riguardo la tipologia d'ipoteca, si precisa che trattasi di ipoteca concessione amministrativa/riscossione; La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, sub. 5 oggetto del 2° lotto;

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/10/1998 a Urbino ai nn. 999 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: lire 400.000.000.

Trattasi di ipoteca non rinnovata, (vedi nota d'iscrizione in allegato), che comunque risulta nell'elenco formalità ed è conveniente che venga cancellata;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sugli immobili in Comune di Carpegna, censiti al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 3 e mappale 758 sub.4;

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento), interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

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

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari in esame hanno accesso dalla Via Pian delle Rose, attraverso l'ingresso e scoperto comune, anche ad altro condominio, distinto con il civico n° 9; Su detta area comune anche ad altro condominio, distinta al Catasto Terreni di Carpegna al F° 16 mappale 759, pertanto risultano insistere diritti di comproprietà (millesimi di proprietà), che nonostante le ricerche effettuate, non è stato possibile l'accertamento della percentuale specifica;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime patrimoniale delle famiglie dei debitori esecutati, si fa riferimento agli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio, uniti tutti in unico allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/12/1981 a firma di Notaio _____ ai nn. 17689 di repertorio, registrato il 31/12/1981 a Pesaro ai nn. 3574 mod. II° vol. 4, trascritto il 12/01/1982 a Urbino ai nn. 216 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a acquisto del terreno edificabile, su cui poi sono stati realizzati diversi fabbricati, (poi in parte venduti), tra i quali anche gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare distinti in Catasto Fabbricati di Carpegna, al F° 16 mappale 758, subalterni 3-4-5;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35/82' (P.E. n° 18/82'), intestata a _____ per lavori di costruzione nuovo fabbricato urbano - lotto n° 11, rilasciata il 28/11/1982 con il n. 35 di protocollo

Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. N. 1233/85' , intestata a _____ per lavori di variante in corso d'opera a progetto costruzione fabbricato - variante alla concessione edilizia n° 35/82', rilasciata il 04/12/1985 con il n. 1233 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 2/98' , intestata a _____ per lavori di completamento opere interne ed ultimazione pavimentazione marciapiedi, presentata il 03/02/1998 con il n. 439 di protocollo.

Il certificato di abitabilità, che si unisce in allegato, risulta rilasciato nel mese di agosto 1998 con protocollo n° 3041, ma a causa della scarsa qualità della copia del documento, presente nel fascicolo all'Ufficio Tecnico di Carpegna, dove risulta un timbro-data poco decifrabile, non si riesce a determinare il giorno esatto del rilascio; Nello stesso Ufficio Tecnico non sono risultati disponibili altri registri, su cui ricercare l'esatta data di rilascio, ma in ogni caso tale abitabilità risulta avere piena validità;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Commissario ad Acta n° 6 del 24/01/2011 e variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 26/03/2014; l'immobile ricade in zona art. 16.4 - Sottozona C2.1 relativa ad aree già convenzionate in cui rimangono valide le convenzioni stipulate. (vedi N.T.A. in allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Carpegna)
L'immobile risulta **conforme**.
Vedi estratto P.R.G. di Carpegna e relative norme di attuazione, in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
La conformità tecnica impiantistica di cui sopra, è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento dei suddetti impianti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti;

BENI IN CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di appartamento di civile abitazione, ubicato al Piano Terra leggermente rialzato;



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

- foglio 16 particella 758 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED], in piena proprietà;
Coerenze: parti comuni; altre unità al F° 16 part. 758 sub. 3 e sub. 5 intestate alla stessa ditta esecutata, salvo altri;
Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (agiamento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5); Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto appartamento al P.Terra rialzato, trae accesso dalla Via Pian delle Rose, attraverso l'ingresso e scoperto comune, anche ad altro condominio, distinto con il civico n° 9; Quindi percorso ulteriore tratto di scoperto comune solo alle tre unità immobiliari che compongono l'edificio al mappale 758 ed



un tratto di scala esterna comune, si accede all'appartamento in oggetto, che è costituito da un primo ampio locale cucina-pranzo, da un disimpegno, un bagno, due camere ed un balcone (vedi rilievi fotografici e planimetria catastale in allegato); Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (agiamento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5), come da documentazione catastale in allegato;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre ad ante realizzati in legno

nella media 

infissi interni: porte ad ante realizzati in legno

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. Sopra c'è altro appartamento al P.1 con sovrastante sottotetto tecnico e manto di copertura a falde inclinate;

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A. , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media 

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media 

scaie: esterna con rivestimento in parte in pietra e parte in piastrelle. Alcune parti risultano degradate e necessitano di intervento di manutenzione

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

nella media 

fognatura: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e/o cemento con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

nella media 

gas: per civile abitazione con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

nella media 

idrico: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

nella media 

termico: caldaia a gas ed elementi radianti con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. Risulta altresì presente un camino tradizionale alimentato a legna; Attualmente la caldaia risulta

al di sotto della media 



smontata; Dagli accertamenti non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Alcune parti risultano degradate e necessitano di intervento di manutenzione

al di sotto della media



copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento e parti in C.A.

nella media



solai: latero-cemento e parti in C.A.

nella media



strutture verticali: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A.

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[383,914 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-18170 registrata in data 08/08/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Sup. Esterna Lorda appartamento P.T.	60,00	x	100 %	=	60,00	
Sup. Esterna Lorda Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60	
Totale:	72,00				63,60	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1000,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,60 x 1.000,00 = **63.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.600,00

BENI IN CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE

GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

garage a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa ubicata al P.1° sottostrada, seminterrato;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 758 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 58 mq, rendita 143,78 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: S1, intestato a ()

Coerenze: parti comuni, unità immobiliare al F° 16 mappale 758 sub. 4 sempre di proprietà della ditta esecutata, salvo altri;

E' compresa nell'unità immobiliare in oggetto, il bene comune non censibile identificato con il mappale 758 sub. 1 (aggiamento comune a tutti i sub.), che costituisce lo scoperto comune alle altre due unità della stessa palazzina di cui al mappale 758; Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 piano seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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:

Detta autorimessa trae accesso dalla Via Pian delle Rose, attraverso l'ingresso e scoperto comune, anche ad altro condominio, distinto con il civico n° 9; Quindi percorsa breve rampa, si accede all'autorimessa in questione; La porta d'ingresso è in metallo di tipo basculante; Le finestre sono in metallo e parti vetrate; La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche; E' compresa nell'unità immobiliare in oggetto, il bene comune non censibile identificato con il mappale 758 sub. 1 (aggiamento comune a tutti i sub.), che costituisce lo scoperto comune alle altre due unità della stessa palazzina di cui al mappale 758 (vedi rilievi fotografici e documentazione catastale in allegato);

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. Esterna Lorda autorimessa	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 500,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 500,00 = **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Carpegna, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,60	0,00	63.600,00	63.600,00
B	garage	60,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				93.600,00 €	93.600,00 €

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: **€. 93.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.680,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 920,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

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

A appartamento a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **62,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al P.1°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 758 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: P.1°, intestato a [REDACTED], in piena proprietà;
Coerenze: parti comuni, altra unità immobiliare al F° 16 di Carpegna mappale 758 sub. 4 sempre di proprietà della ditta esecutata, salvo altri;
Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (aggiamento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5); Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 piano seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.610,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Data della valutazione:	25/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 24/08/2020;

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 25/09/2012 a Urbino ai nn. 763 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in catasto fabbricati al F° 16 di Carpegna, mappale 758, sub. 1, sub. 2, sub. 5 ed in Catasto Terreni al F° 16 di Carpegna, mappale 758 ente urbano;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, altri subalterni, oggetto del 1° lotto;

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/05/2014 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, altri subalterni, oggetto del 1° lotto;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2014 a Urbino ai nn. 439 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 185.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, altri subalterni, oggetto del 1° lotto ed altri beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 06/10/2015 a Urbino ai nn. 679 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 243.360,50.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al



Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, altri subalterni, oggetto del 1° lotto;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/09/2016 a Urbino ai nn. 725 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 566.214,88.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

Riguardo la tipologia d'ipoteca, si precisa che trattasi di ipoteca concessione amministrativa/riscossione; La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 758, altri subalterni, oggetto del 1° lotto;

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/10/1998 a Urbino ai nn. 999 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: lire 400.000.000.

Trattasi di ipoteca non rinnovata, (vedi nota d'iscrizione in allegato), che comunque risulta nell'elenco formalità ed è conveniente che venga cancellata;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Fabbricati al F° 16 con il mappale 758 sub. 5;.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento), interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame trae accesso dalla Via Pian delle Rose, attraverso l'ingresso e scoperto comune, anche ad altro condominio, distinto con il civico n° 9; Su detta area comune anche ad altro condominio, distinta al Catasto Terreni di Carpegna al F° 16 mappale 759, pertanto risultano insistere diritti di comproprietà (millesimi di proprietà), che nonostante le ricerche effettuate, non è stato possibile l'accertamento della percentuale specifica;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime



patrimoniale delle famiglie dei debitori esecutati, si fa riferimento agli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio, uniti tutti in unico allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██ per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/12/1981 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 17689 di repertorio, registrato il 31/12/1981 a Pesaro ai nn. 3574 mod. II° vol. 4, trascritto il 12/01/1982 a Urbino ai nn. 216 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a acquisto del terreno edificabile, su cui poi sono stati realizzati diversi fabbricati, (poi in parte venduti), tra i quali anche gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare distinti in Catasto Fabbricati di Carpegna, al F° 16 mappale 758, subalterni 3-4-5;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35/82' (P.E. n° 18/82'), intestata a ██████████ per lavori di costruzione nuovo fabbricato urbano - lotto n° 11, rilasciata il 28/11/1982 con il n. 35 di protocollo

Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. N. 1233/85', intestata a ██████████ per lavori di variante in corso d'opera a progetto costruzione fabbricato - variante alla concessione edilizia n° 35/82', rilasciata il 04/12/1985 con il n. 1233 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 2/98', intestata a ██████████ per lavori di completamento opere interne ed ultimazione pavimentazione marciapiedi, presentata il 03/02/1998 con il n. 439 di protocollo.

Il certificato di abitabilità, che si unisce in allegato, risulta rilasciato nel mese di agosto 1998 con protocollo n° 3041, ma a causa della scarsa qualità della copia del documento, presente nel fascicolo all'Ufficio Tecnico di Carpegna, dove risulta un timbro-data poco decifrabile, non si riesce a determinare il giorno esatto del rilascio; Nello stesso Ufficio Tecnico non sono risultati disponibili altri registri, su cui ricercare l'esatta data di rilascio, ma in ogni caso tale abitabilità risulta avere piena validità;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Commissario ad Acta n° 6 del 24/01/2011 e variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 26/03/2014; l'immobile ricade in zona art. 16.4 - Sottozona C2.1 relativa ad aree già convenzionate in cui rimangono valide le convenzioni stipulate. (vedi N.T.A. in allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente il bene immobile in esame;



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Carpegna)
L'immobile risulta **conforme**.
Vedi estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
La conformità tecnica impiantistica di cui sopra, è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento dei suddetti impianti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti;

BENI IN CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **62,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al P.1°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 758 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose snc, piano: P.1°, intestato a () in piena proprietà;
Coerenze: parti comuni, altra unità immobiliare al F° 16 di Carpegna mappale 758 sub. 4 sempre di proprietà della ditta esecutata, salvo altri;
Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (agiamiento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5); Vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 piano seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto appartamento al P.1°, trae accesso dalla Via Pian delle Rose, attraverso l'ingresso e scoperto comune, anche ad altro condominio, distinto con il civico n° 9; Quindi percorso ulteriore tratto di scoperto comune solo alle tre unità immobiliari che compongono l'edificio al mappale 758, quindi un tratto di scala esterna comune ed un tratto di scala esclusiva, si accede all'appartamento in oggetto, che è costituito da un primo ampio locale cucina-pranzo, da un disimpegno, un bagno, due camere, due balconi (vedi rilievi fotografici e planimetria catastale in allegato); Sono comprese nell'unità immobiliare in oggetto, i beni comuni non censibili relativi al mappale 758, quali il sub. 1 (aggiamento comune a tutti i sub.), il sub. 2 (scala comune al Sub. 4 e Sub. 5), come da documentazione catastale in allegato;

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre ad ante realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte ad ante realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto.	nella media	

Detto appartamento al P.1° è dotato di soprastante sottotetto tecnico di copertura a falde inclinate



pareti esterne: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A. , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno per il portone interno e metallo per quello di protezione esterna

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media 

scaie: esterna con rivestimento in parte in pietra e parte in piastrelle. alcune parti risultano degradate e necessitano di manutenzione

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto

nella media 

fognatura: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in PVC e/o cemento con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto

nella media 

gas: per civile abitazione con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto

nella media 

idrico: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. dagli accertamenti non è risultata essere presente alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto

nella media 

termico: caldaia a gas ed elementi diffusori radianti con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. Risulta altresì presente un camino tradizionale alimentato a legna; Dagli accertamenti non è risultata essere presente alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. alcune parti risultano degradate e necessitano di manutenzione

al di sotto della media 

copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento e parti in C.A.

nella media 



solai: latero-cemento e parti in C.A.

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[382,037 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-18163 registrata in data 08/08/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Sup.	Esterna	Lorda	60,00	x	100 %	=	60,00
appartamento al P.1°							
Sup.	Esterna balconi		8,70	x	30 %	=	2,61
Totale:			68,70				62,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1000,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,61 x 1.000,00 = **62.610,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.610,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.610,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Carpegna, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,61	0,00	62.610,00	62.610,00
				62.610,00 €	62.610,00 €

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: **€. 62.610,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.130,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 479,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno edificabile** a CARPEGNA LOC. VIA ALDO MORO E VIA CALAVIDUCCIOLA, della superficie commerciale di **20.084,00** mq per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 15/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 15/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreno edificabile, zona residenziale di espansione, in base al P.R.G., art. 16.1 - Zone Residenziali di Espansione "Sottozona C1.1" (vedi certificato di destinazione urbanistica, estratto di mappa catastale e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1° , superficie 20084, reddito agrario 72,61 €, reddito dominicale 82,98 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Via Aldo Moro, Strada Provinciale n° 112, Via Calaviducciola, salvo altri;

La superficie catastale di detto terreno edificabile è di ettari 2.00.84 pari a mq. 20.084,00;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.084,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 903.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 858.000,00
Data della valutazione:	25/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 24/08/2020;



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 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 331 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare;

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 332 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare; Detta ipoteca è stata cancellata in data 08/07/2019, in seguito alla comunicazione n° 474 del 10/06/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/2019 (vedi comunicazione in allegato);

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2014 a Urbino ai nn. 439 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 185.000,00.

La formalità è riferita solamente a quota di 70/100 di proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione



immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/11/2014 a Urbino ai nn. 701 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a quota di 70/100 di proprietà + altra quota di 15/100 (totale quota di 85/100), sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/10/2016 a Urbino ai nn. 799 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 566.841,28.

La formalità è riferita solamente a quota di 70/100 di proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

Riguardo la tipologia d'ipoteca, si precisa che trattasi di ipoteca concessione amministrativa/riscossione; La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile in Comune di Carpegna, censito al Catasto Terreni al F° 16 con il mappale 970;.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento), interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

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

Ulteriori avvertenze:

I confini di proprietà, ad eccezione di alcune parti, non risultano tutti perfettamente individuabili e materializzati in loco, pertanto risulta necessaria una operazione di controllo e riposizionamento dei confini in alcuni lati;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime patrimoniale delle famiglie dei debitori esecutati, si fa riferimento agli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio, uniti tutti in unico allegato;



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 70/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/10/1998 a firma di Notaio _____ ai nn. 53329 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Urbino ai nn. 3649 Reg. Part.

_____ per la quota di 15/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/10/1998 a firma di Notaio _____ ai nn. 53329 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Urbino ai nn. 3649 Reg. Part.

_____ per la quota di 15/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/10/1998 a firma di Notaio _____ ai nn. 53329 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Urbino ai nn. 3649 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:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Commissario ad Acta n° 6 del 24/01/2011 e variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 26/03/2014; l'immobile ricade in zona art. 16.1 - Zone Residenziali di Espansione "Sottozona C1.1"; Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo (vedi N.T.A. in allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente il bene immobile in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Carpegna)

L'immobile risulta **conforme**.



Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARPEGNA LOC. VIA ALDO MORO E VIA CALAVIDUCCIOLA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a CARPEGNA LOC. VIA ALDO MORO E VIA CALAVIDUCCIOLA, della superficie commerciale di **20.084,00** mq per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 15/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 15/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno edificabile, zona residenziale di espansione, in base al P.R.G., art. 16.1 - Zone Residenziali di Espansione "Sottozona C1.1"(vedi certificato di destinazione urbanistica, estratto di mappa catastale e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1° , superficie 20084, reddito agrario 72,61 €, reddito dominicale 82,98 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Via Aldo Moro, Strada Provinciale n° 112, Via Calaviducciola, salvo altri;

La superficie catastale di detto terreno edificabile è di ettari 2.00.84 pari a mq. 20.084,00;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello a pochi chilometri dal centro di Carpegna;.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto terreno, pressochè pianeggiante, è ancora allo stato agricolo, (coltivato ad erba e senza opere di urbanizzazione) ed ha una superficie catastale di metri quadrati 20.084,00; E' ben ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Carpegna e confina con la Via Aldo Moro, con la Strada Provinciale n° 112, con la Via Calaviducciola, salvo altri; In base al P.R.G. di Carpegna, è una delle aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano, dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo; In particolare la destinazione urbanistica è: art. 16.1 - Zone Residenziali di Espansione "Sottozona C1.1" (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione in allegato); Data l'orografia delle zone circostanti l'aggregato cittadino di Carpegna, detto terreno edificabile in esame, in considerazione delle proprie specifiche caratteristiche, rappresenta una delle migliori zone di futura espansione residenziale;

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. Catastale area edificabile	20.084,00	x	100 %	=	20.084,00
Totale:	20.084,00				20.084,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo a metro quadrato di superficie; Il valore per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima del terreno edificabile in esame, è stato ricavato in base alle caratteristiche e potenzialità del lotto in esame, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe ai medesimi terreni, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati forniti dal Comune di Carpegna (per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU) e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 45,00 per mq. di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.084,00 x 45,00 = **903.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 903.780,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 903.780,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Carpegna, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	20.084,00	0,00	903.780,00	903.780,00
				903.780,00 €	903.780,00 €

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: €. 903.780,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 45.189,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 591,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 858.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

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

A terreno a destinazione per attrezzature turistiche a FRONTINO LOC. PIAN DEI PRATI, della superficie commerciale di **5.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno avente destinazione per attrezzature turistiche, ubicato nelle immediate vicinanze della struttura turistico-ricettiva esistente denominata Campeggio Pian Dei Prati; In base al P.R.G. di Frontino, ha la seguente destinazione urbanistica: Zona "T" PER ATTREZZATURE TURISTICHE (vedi Certificato di destinazione urbanistica, estratto di P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione, in allegato); Vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato;

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb. 2°, superficie 5826, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a [REDACTED], per la piena proprietà;
Coerenze: Strada loc. Pian Dei Prati, prop. [REDACTED], salvo altri;
Detto terreno ha una superficie catastale di ettari 0.58.26 pari a metri quadrati 5.826,00 (vedi documentazione catastale in allegato);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.826,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data della valutazione:	25/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 24/08/2020;



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 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sul terreno in Comune di Frontino, censito in Catasto Terreni di Frontino, al F° 6 con il mappale 159;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2014 a Urbino ai nn. 439 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 185.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sul terreno in Comune di Frontino, censito in Catasto Terreni di Frontino, al F° 6 con il mappale 159;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/11/2014 a Urbino ai nn. 701 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sul terreno in Comune di Frontino, censito in Catasto Terreni di Frontino, al F° 6 con il mappale 159;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/10/2016 a Urbino ai nn. 799 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: euro 566.841,28.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sul terreno in Comune di Frontino, censito in Catasto Terreni di Frontino, al F° 6 con il mappale 159;.

Riguardo la tipologia d'ipoteca, si precisa che trattasi di ipoteca concessione amministrativa/riscossione; La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ricompresi negli altri lotti;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]



La formalità è riferita solamente a piena proprietà sul terreno in Comune di Frontino, censito in Catasto Terreni di Frontino, al F° 6 con il mappale 159;

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento), interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

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

Ulteriori avvertenze:

I confini di proprietà, ad eccezione di alcune parti, non risultano tutti perfettamente individuabili e materializzati in loco, pertanto risulta necessaria una operazione di controllo e riposizionamento dei confini in alcuni lati;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime patrimoniale delle famiglie dei debitori esecutati, si fa riferimento agli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio, uniti tutti in unico allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 08/09/1998 a firma di Notaio ai nn. 45495 di repertorio.

Con atto di divisione autenticato dal Notaio in data 08/09/1998, rep. 45495, alla ditta esecutata, è stata assegnata la piena proprietà del terreno in Comune di Frontino, censito al Catasto Terreni al Foglio 6 con il mappale 159;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 11 del



26/03/1997 ed ultima variante con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 30/01/2006, l'immobile ricade in zona art. 18 - Zone per Attrezzature Turistiche (zone T). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Frontino e relative Norme Tecniche di Attuazione, in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente il bene immobile in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Frontino)

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Frontino e relative Norme Tecniche di Attuazione, in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTINO LOC. PIAN DEI PRATI

TERRENO A DESTINAZIONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

DI CUI AL PUNTO A

terreno a destinazione per attrezzature turistiche a FRONTINO LOC. PIAN DEI PRATI, della superficie commerciale di **5.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di terreno avente destinazione per attrezzature turistiche, ubicato nelle immediate vicinanze della struttura turistico-ricettiva esistente denominata Campeggio Pian Dei Prati; In base al P.R.G. di Frontino, ha la seguente destinazione urbanistica: Zona "T" PER ATTREZZATURE TURISTICHE (vedi Certificato di destinazione urbanistica, estratto di P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione, in allegato); Vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato;

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb. 2°, superficie 5826, reddito



agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà;

Coerenze: Strada loc. Pian Dei Prati, prop. [REDACTED]

Detto terreno ha una superficie catastale di ettari 0.58.26 pari a metri quadrati 5.826,00 (vedi documentazione catastale in allegato);

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 Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello;

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto terreno, ha una superficie catastale di metri quadrati 5.826,00 ed ha una orografia in parte pianeggiante ed in parte con lievi pendenze; Sono presenti parti con bosco ad alto fusto, parti con cespugli alberati isolati e parti a prato stabile, ideali per l'uso consentito dal P.R.G., per attrezzature turistiche; Su alcuni lati sono presenti in parte, recinzioni e/o fili spinati, che presumono l'utilizzo dello stesso terreno a pascolo per il bestiame, nei periodi non interessati dal turismo di campeggio; I confini di proprietà, ad eccezione di alcune parti, non risultano tutti perfettamente individuabili e materializzati in loco, pertanto risulta necessaria una operazione di controllo e riposizionamento dei confini in alcuni lati;

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. catastale terreno	5.826,00	x	100 %	=	5.826,00
Totale:	5.826,00				5.826,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo a metro quadrato di superficie; Il valore per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima del terreno in esame, è stato ricavato in base alle caratteristiche e potenzialità dello stesso terreno in esame, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe ai medesimi terreni, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 9,00 per mq. di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.826,00 x 9,00 = **52.434,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.434,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.434,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno a destinazione per attrezzature turistiche	5.826,00	0,00	52.434,00	52.434,00
				52.434,00 €	52.434,00 €

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: **€. 52.434,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.621,70**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 812,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

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

A terreno agricolo a CARPEGNA, della superficie commerciale di **1.701,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ()

Trattasi di terreno agricolo, accessibile da Via delle Piane e proseguendo poi per altri tratti di strada campestre; Detto terreno risulta inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione immobiliare (vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4°, superficie 1701, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a ()
() per la quota di proprietà pari ad 1/4; ()
() per la quota di 1/12 (bene personale);
Coerenze: ()
più lati; Prop. ()

() Salvo altri;

Il terreno in oggetto è totalmente inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su un ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione; La ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è da ritenere libero; Dalle verifiche all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi al terreno in esame e dagli accertamenti in sopralluogo, non è stato possibile ravvisare se esistono eventuali altri soggetti che possano vantare particolari diritti di possesso e/o di maturata usucapione;

B piccoli relitti di terreno occupati dalla strada a CARPEGNA per la quota di 1/4 di piena proprietà ()

Trattasi di relitti di terreno ubicati in Via dei Tigli, che di fatto sono occupati dalla sede stradale della stessa Via dei Tigli e/o da altri manufatti (vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 538 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1°, superficie 120, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a ()
() per la quota di proprietà pari ad 1/4; ()
() per la quota di 1/4 ciascuno; ()
() proprietari ciascuno per la quota di 1/12 (bene personale);
Coerenze: Via dei Tigli, Fabbricati condominiali di Via dei Tigli alle particelle 298 - 559 - 560 su vari lati, salvo altri;
- foglio 16 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1°, superficie 14, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a ()
() per la quota di proprietà pari ad 1/4; ()
() proprietari per la quota di 1/4 ciascuno; ()
() proprietari ciascuno per la quota di 1/12 (bene personale);
Coerenze: Via dei Tigli da più lati, particella 538, salvo altri;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.701,00 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:	€. 525,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500,00
Data della valutazione:	25/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Per quanto riguarda il terreno agricolo di cui al Corpo "A" (distinto al F° 20 di Carpegna, particella 31), si precisa che è totalmente inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su un ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione; La ditta esecutata, ha riferito che tale terreno di cui al Corpo "A", è da ritenere libero; Dalle verifiche all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione relativi al terreno in esame e dagli accertamenti in sopralluogo, non è stato possibile ravvisare se esistono eventuali altri soggetti, che possano vantare particolari diritti di possesso e/o di maturata usucapione; Per quanto riguarda i relitti di terreno di cui al Corpo "B", (distinti al F° 16 di Carpegna, particelle 538 e 539), risultano occupati dalla sede stradale di Via dei Tigli e/o da altri manufatti; Tali relitti risultano ormai di fatto usucapiti e privi di alcun valore di mercato, (nel C.D.U. relativamente a tali particelle, nella parte finale, viene specificato che "le particelle sono parte della sede stradale in fase di cessione al Comune di Carpegna") e pertanto si precisa che tali relitti sono stati inseriti nel presente lotto, al Corpo "B", senza alcun valore di mercato e solo per completezza dell'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 24/08/2020;

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 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]



nato a Roma il 10/04/1949; (Tutte ditte esegutate).

Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari ad 1/4 su terreni in Comune di Carpegna, censiti in Catasto Terreni di Carpegna, al F° 20 con il mappale 31 ed al F° 16 con i mappali 538 e 539;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/11/2014 a Urbino ai nn. 701 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari ad 1/4 su terreni in Comune di Carpegna, censiti in Catasto Terreni di Carpegna, al F° 20 con il mappale 31 ed al F° 16 con i mappali 538 e 539;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari ad 1/4 su terreni in Comune di Carpegna, censiti in Catasto Terreni di Carpegna, al F° 20 con il mappale 31 ed al F° 16 con i mappali 538 e 539;.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche altri beni immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi negli altri lotti;

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

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda il terreno agricolo di cui al Corpo "A" (distinto al F° 20 di Carpegna, particella 31), si precisa che è totalmente inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su un ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione; Pertanto risulterà necessaria una opportuna riconfinazione; Per quanto riguarda i relitti di terreno di cui al Corpo "B", (distinti al F° 16 di Carpegna, particelle 538 e 539), risultano occupati dalla sede stradale di Via dei Tigli e/o da altri manufatti; Tali relitti risultano ormai di fatto usucapiti e privi di alcun valore di mercato e pertanto si precisa che sono stati inseriti nel presente lotto, al Corpo "B", senza alcun valore di mercato e solo per completezza dell'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime patrimoniale delle famiglie dei debitori esegutati, si fa riferimento agli estratti per riassunto dell'atto di



matrimonio, uniti tutti in unico allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/4, in forza di denunce di successione.

La quota di 1/4 di proprietà sui beni immobili, di cui al presente Lotto 5, risulta pervenuta alla ditta esecutata, in forza delle denunce di successione, prima paterna e poi materna;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Commissario ad Acta n° 6 del 24/01/2011 e variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 26/03/2014, l'immobile ricade in zona art. 18 - Zone Agricole "E" per il terreno al Corpo "A" e art. 15.1 - Zone Residenziali di Completamento "B1.1" per i relitti di terreno al Corpo "B" (vedi N.T.A. in allegato);. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Carpegna)

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARPEGNA
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARPEGNA, della superficie commerciale di **1.701,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, accessibile da Via delle Piane e proseguendo poi per altri tratti di strada campestre; Detto terreno risulta inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione immobiliare (vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4°, superficie 1701, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/4; [REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno; [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 1/12 (bene personale); Coerenze: Prop. [REDACTED] più lati; Prop. [REDACTED] Salvo altri;

Il terreno in oggetto è totalmente inglobato e confuso, senza alcuna identificazione dei confini di proprietà, su un ampio appezzamento di altra proprietà escluso dalla presente esecuzione; La ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è da ritenere libero; Dalle verifiche all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi al terreno in esame e dagli accertamenti in sopralluogo, non è stato possibile ravvisare se esistono eventuali altri soggetti che possano vantare particolari diritti di possesso e/o di maturata usucapione;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto terreno agricolo, ha una superficie catastale di mq. 1.701,00 ed è attualmente coltivato globalmente all'ampio appezzamento circostante (di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione), per la produzione di fieno; Il terreno è distante Km 2,5 circa dal centro di Carpegna e vi si accede, percorrendo prima la strada di Via delle Piane e poi vari tratti di strada campestre, come ben indicato nei rilievi fotografici del percorso di accesso;

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. catastale del terreno	1.701,00	x	100 %	=	1.701,00



Totale:	1.701,00	1.701,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo ad ettaro di superficie; Si è tenuto in considerazione il criterio dell'ordinarietà, verificando i valori di terreni simili nella zona per tipologia di superfici omogenee (eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si

discostano dai valori medi) e considerando quindi la media dei dati raccolti; Per il reperimento di tutti i dati utili, è stata effettuata una indagine di mercato, attraverso l'assunzione di informazioni presso gli operatori economici, gli intermediari immobiliari, attraverso consultazioni dei valori medi indicati dall' Agenzie del Territorio, dei prezzi noti di compravendite di beni simili avvenute nella zona; Sono

state quindi considerate tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in esame, valutandone i parametri come l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, la giacitura, la fertilità, le qualità e classi, la presenza di vincoli di tutela, ecc. ecc.; Ciò premesso alla luce di quanto sopra esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene immobile in esame, il seguente valore ad ettaro di superficie: superfici a seminativo €. 13.000,00/Ha; ossia €. 1,30 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.701,00 x 1,30 = **2.211,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.211,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 552,83**

BENI IN CARPEGNA

PICCOLI RELITTI DI TERRENO OCCUPATI DALLA STRADA

DI CUI AL PUNTO B

piccoli relitti di terreno occupati dalla strada a CARPEGNA per la quota di 1/4 di piena proprietà

Trattasi di relitti di terreno ubicati in Via dei Tigli, che di fatto sono occupati dalla sede stradale della stessa Via dei Tigli e/o da altri manufatti (vedi estratto di mappa catastale, ortofotocarta e rilievi fotografici in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 538 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1°, superficie 120, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/4; [REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno; [REDACTED]



proprietari ciascuno per la quota di 1/12 (bene personale);
Coerenze: Via dei Tigli, Fabbricati condominiali di Via dei Tigli alle particelle 298 - 559 - 560 su vari lati, salvo altri;

- foglio 16 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1°, superficie 14, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a per la quota di proprietà pari ad 1/4; proprietari per la quota di 1/4 ciascuno; proprietari ciascuno per la quota di 1/12 (bene personale);
Coerenze: Via dei Tigli da più lati, particella 538, salvo altri;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detti relitti di terreno di cui al Corpo "B", (distinti al F° 16 di Carpegna, particelle 538 e 539), risultano occupati dalla sede stradale di Via dei Tigli e/o da altri manufatti; Ormai risultano di fatto usucapiti e privi di alcun valore di mercato, (nel C.D.U. relativamente a tali particelle, nella parte finale viene specificato che "le particelle sono parte della sede stradale in fase di cessione al Comune di Carpegna") e pertanto si precisa che tali relitti sono stati inseriti nel presente lotto, al Corpo "B", senza alcun valore di mercato e solo per completezza dell'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare;

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. catastale particella 538	120,00	x	0 %	=	0,00
Sup. catastale particella 539	14,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	134,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Detti relitti di terreno di cui al Corpo "B" (distinti al F° 16 di Carpegna, particelle 538 e 539), sono stati inseriti nel presente lotto, senza alcun valore di mercato e solo per completezza dell'intero compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **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:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Carpegna, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.701,00	0,00	2.211,30	552,83
B	piccoli relitti di terreno occupati dalla strada	0,00	0,00	0,00	0,00
				2.211,30 €	552,83 €

Riduzione del 5 % per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 27,64**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In relazione alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto, non è possibile procedere alla divisibilità secondo la quota di 1/4 soggetta alla presente esecuzione immobiliare;

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: **€. 525,18**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3 % 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: **€. 15,76**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 500,00**

data 25/08/2020

il tecnico incaricato
LUCA MARCHETTI

