



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE, delegato Avv. FRANCESCA BRUNIERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2024

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

Opificio Industriale a destinazione Laboratorio-Deposito in loc. Bellaria, Via Luigi Einaudi, snc, del Comune di Acqualagna, della superficie Commerciale di circa 585 mq. costituiti da un unico locale, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] porzione di un edificio di forma rettangolare allungata, composto da complessive 4 unità, distinte ed autonome. Edificato nell'anno 2001, terminato e reso agibile nell'anno 2009. Costruito con struttura in elementi di cls. prefabbricato con un'altezza utile interna di m. 6.00. Sul fronte e sul fianco gode dell'uso di una superficie esterna esclusiva, con fondo in ghiaio di circa 790 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: via LUIGI EINAUDI snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: [REDACTED], Via L. EINAUDI, [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	585,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo COMODATO D'USO GRATUITO, stipulato il 24/01/2009, registrato il 05/02/2009 a Urbino ai nn. 329 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di GRATUITO.

SCADENZA in base all'Art. 1810 del C.C. (quando il COMODANTE ne richiede il rientro in uso)
Contratto di comodato gratuito NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2002 a firma di [REDACTED] ai nn. REP. 96126 di repertorio, iscritta il 27/09/2022 a Urbino ai nn. reg. gen. 5747 reg. part. 673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: Euro 700000,00.

Importo capitale: Euro 228000,00.

Ipoteca richiesta in Rinnovazione di quella eseguita in favore della Banca Delle Marche SPA in data 5 Novembre 2002 al n. 1469 reg. part. , a garanzia del residuo di mutuo condizionato di Euro 228000,00, ridotto rispetto all'importo originario di € 350000,00 capitale € 700.000 di ipoteca, in virtù della ipoteca volontaria a concessione di mutuo del notaio [REDACTED] redatto il 30/10/2002 rep. 96126/11650. - annotazione presentata il 4/12/2006 rp 2010 rg 10504 per erogazione a saldo - annotazione del 18/01/2008 rp 133 rg 429 per riduzione di somma - annotazione 18/01/2008 rp 134 rg 430 per restrizione di beni - rettifiche del 27/09/2022 rp 673 rg 5747 per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con importo ridotto che ha generato pignoramento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 a firma di Presidente del Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 453/2014 di repertorio, iscritta il 26/03/2014 a Urbino ai nn. reg. part. 212 reg. gen. 1279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: Euro 300000,00.

Importo capitale: Euro 298217,56.

Iscritta a garanzia della sorte di Euro 298217,56 in dipendenza del Decr. Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Pesaro in data 21/03/2014

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2024 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. rep. 1614 di repertorio, iscritta il 27/12/2024 a Urbino ai nn. reg. part. 912 reg. gen. 7763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna emessa dalla corte d'Appello di Ancona in data 13/11/2024.

Importo ipoteca: Euro 300000,00.

Importo capitale: Euro 292207,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2022 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 675 di repertorio, trascritta il 06/02/2023 a Urbino ai nn. reg. part. 541 reg. gen. 680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 23/11/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. U.N.E.P. ai nn. rep. 778 di repertorio, trascritta il 27/12/2024 a Urbino ai nn. reg. part. 5811 reg. gen. 7764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/06/2001), con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep.82071 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Urbino ai nn. reg. part. 2786 reg. gen. 4049.

L'atto di compravendita fa riferimento al terreno dove è stato edificato il fabbricato industriale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2001/49** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Opificio, presentata il 27/09/2001 con il n. protocollo n. 8238, rilasciata il 19/11/2001 con il n. 49 di protocollo, agibilità del 06/08/2009 con il n. protocollo 6393.

Il titolo è riferito alla Costruzione di un capannone al Foglio 41, Particella 347.

Successive Varianti: Permesso di Costruire n. 9 del 06/03/2008 - Permesso di Costruire n. 15 del 05/05/2008 - Permesso di Costruire n. 17 del 04/05/2009 - SCIA Pratica Edilizia 87/2016 Protocollo

n. 002826 del 30/03/2016 per la Costruzione di un muro Divisorio all'interno del Capannone (il muro individuerà il confine del sub. 2 con l'altra proprietà, prima la superficie era indivisa)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 24/04/2018 (adozione definitiva).

l'immobile ricade in zona Zona Produttiva di Espansione già convenzionata D2. precisamente: Piano di Lottizzazione già convenzionata, registrato ad Urbino il 21/06/1999 al n. 607, trascritto ad Urbino il 21/06/1999, Reg. Ord. Vol. 30 n. 3402, Reg. part. n. 2265

Norme tecniche di attuazione art. 63 NTA indici:

- Lotto minimo d'Intervento 2000,00 mq.
- Rapporto di Copertura 45%
- Indice di Visuale Libera 1(1xH) minimo 5 metri
- Distanza dalle strade di accesso minimo 15 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG in vigore - Norme tecniche di attuazione NTA art 63 - Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.115 in data 12/11/1976 - DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



pianta rilevata e conforme urbanisticamente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L.n. 52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art. 19 Comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ACQUALAGNA VIA LUIGI EINAUDI SNC

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Opificio Industriale a destinazione Laboratorio-Deposito in loc. Bellaria, Via Luigi Einaudi, snc, del Comune di Acqualagna, della superficie Commerciale di circa 585 mq. costituiti da un unico locale, per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] porzione di un edificio di forma rettangolare allungata, composto da complessive 4 unità, distinte ed autonome. Edificato nell'anno 2001, terminato e reso agibile nell'anno 2009. Costruito con struttura in elementi di cls. prefabbricato con un'altezza utile interna di m. 6.00. Sul fronte e sul fianco gode dell'uso di una superficie esterna esclusiva, con fondo in ghiaino di circa 790 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: via LUIGI EINAUDI snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: [redacted] Via L. EINAUDI, [redacted]



veduta dell'intero edificio di 4 unità indipendenti



fronte interessato



strada di accesso interna alla lottizzazione



fianco destro



portone di accesso sul fianco



vista dalla strada della lottizzazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vista zona Industriale da Google con in evidenza il
fabbricato*



*mappa SIT della zona Industriale con in evidenza il
Fabbricato*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio Industriale edificato nell'anno 2001 per quanto concerne la struttura, ma terminato nell'anno 2009 per quanto concerne le finiture, anno in cui viene rilasciata anche l'Agibilità, mentre gli impianti sono stati relazionati di recente. Ha una forma rettangolare allungata ed è suddiviso in più unità. La nostra guardando dal fronte si trova all'estrema destra, con parte della corte esclusiva anche sul fianco destro. Ha una superficie di 585 mq. priva di divisori quindi costituita in un unico locale, è priva di Servizio Igienico. L'Opificio è situato in una zona industriale fuori il Comune di Acqualagna, distante circa 5 chilometri dallo stesso, e dalla Statale S3 Via Flaminia. La zona Industriale risulta parzialmente edificata con numerosi lotti di terreno ancora ineditati. La struttura è del tipo prefabbricata Con travi e pilastri in cls armato prefabbricato, Tamponamento con pannelli in cls coibentato dello spessore di cm. 20, con finitura esterna in graniglia lavata di colore mattone, finitura interna fondo cassero tintecciato a tempera. Copertura in copponi di fibro cemento, intervallati da aperture in pannelli di Plexiglas per l'illuminazione, coibentata con lana di roccia, manto di copertura in pannelli di alluminio preverniciato di colore grigio chiaro. Scossaline in lamiera preverniciata, finestre in alluminio verniciato di colore verde con vetro a camera e antinfortunistico. I portoni di accesso all'interno uno posto sul fronte ed uno sul fianco, sono di ottima fattura in lamiera preverniciata di colore verde, del tipo sezionale e di grandi dimensioni, con apertura manuale. Esternamente sul fronte e sul fianco la recinzione è con un muretto in cls armato con sovrastante ringhiera in ferro zincato. Dal fronte attraverso un cancello in ferro automatizzato scorrevole, di grandi dimensioni si accede alla proprietà. L'interno è rifinito con un pavimento del tipo industriale di colore grigio, pareti e soffitti tintecciati di colore bianco. Gli impianti elettrici sono con canalizzazioni esterne in pvc di colore grigio, e parte con scatolato in lamiera zincata. Illuminazione in neon a soffitto in numero consistente, riscaldamento con aerotermostato, della marca Riello, con caldaia posta su parete esterna da 34 Kw, alimentata a GPL, di recente installazione. Gli impianti sono a norma. L'opificio è sprovvisto di un locale bagno. Lo stato manutentivo risulta buono sia negli interni sia nell'esterno. L'area esclusiva esterna di circa 790 mq. e con fondo in breccia, e in parte abbisogna di una ripulitura dall'erba, specialmente nelle parti non transitate dai veicoli.



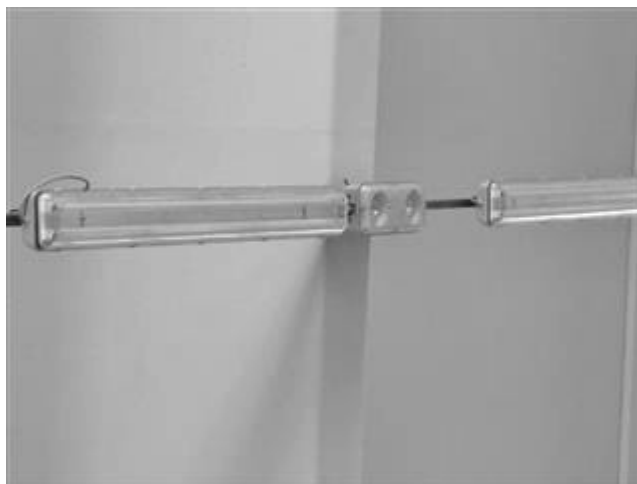
ingresso da portone frontale



interno



split aria calda



illuminazione a soffitto



interni



quadro impianto elettrico

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren 91,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250604-041001-69821 registrata in data
04/06/2025

CONSISTENZA:

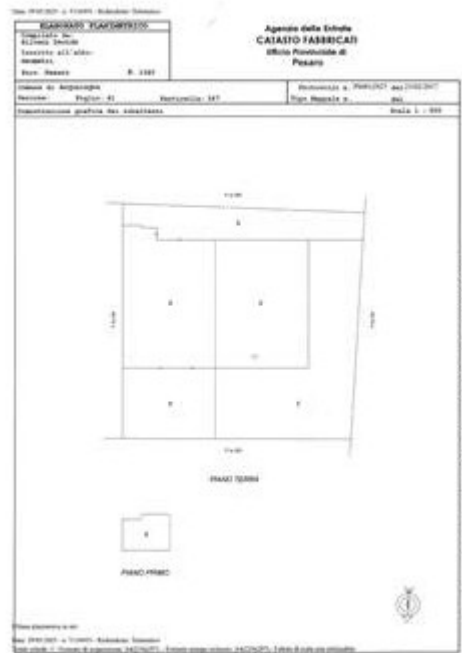
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Industriale	585,00	x	100 %	=	585,00
Totale:	585,00				585,00



planimetria catastale con area esclusiva esterna



elaborato planimetrico della particella 347

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,00 x 300,00 = 175.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 175.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito industriale	585,00	0,00	175.500,00	175.500,00
				175.500,00 €	175.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-460,00
	460,00 €

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: € 14.040,00

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: € 161.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Area Fabbricabile in Comune di Acqualagnain Via Luigi Einaudi in loc. Bellaria-Pole, della superficie Fondiaria pari a mq. 1132,00, sita in una lottizzazione parzialmente edificata, urbanisticamente completa di servizi ed opere di urbanizzazione, a circa cinque chilometri dalla viabilità principale costituita dalla strada statale 3 via Flaminia.

per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/1, superficie 1132, reddito agrario 5,26 €, reddito dominicale 6,72 €, indirizzo catastale: via Luigi Einaudi , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- confini: Particella 294 intestata a [REDACTED] - Particella 334 intestata a [REDACTED] l., - Particella 417 intestata a [REDACTED] - Strada di lottizzazione
- Il terreno presenta una forma rettangolare e giacitura pianeggiante

B

Area Fabbricabile in Comune di ACQUALAGNA via Luigi Einaudi snc, località Bellaria - Pole, della superficie fFondiaria pari a mq. 2266, sita in una lottizzazione parzialmente edificata, urbanisticamentecompleta di servizi ed opere di urbanizzazione, a circa cinque chilometri dalla viabilità principale costituita dalla strada statale 3 via Flaminia.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/1, superficie 2266, reddito agrario 10,53 €, reddito dominicale 13,46 €, indirizzo catastale: Comune di Acqualagna, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Confini: Particella 333 intestata ad [REDACTED] - Particella 417 intestata a [REDACTED] - Strada di Lottizzazione
- Il terreno presenta una forma rettangolare e giacitura pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 3.398,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.500,00

Data di conclusione della relazione: 06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2002 a firma di not. [REDACTED] I ai nn. REP. 96126 di repertorio, iscritta il 27/09/2022 a Urbino ai nn. reg. part. 673 reg. gen. 5747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 700000,00.

Importo capitale: Euro 228000,00.

Ipoteca richiesta in Rinnovazione di quella eseguita in favore della Banca Delle Marche SPA in data 5 Novembre 2002 al n. 1469 reg. part. , a garanzia del residuo di mutuo condizionato di Euro 228000,00, ridotto rispetto all'importo originario di € 350000,00 capitale € 700.000 di ipoteca, in virtù della ipoteca volontaria a concessione di mutuo del notaio [REDACTED] di Pesaro redatto il 30/10/2002 rep. 96126/11650. - annotazione presentata il 4/12/2006 rp 2010 rg 10504 per erogazione a saldo - annotazione del 18/01/2008 rp 133 rg 429 per riduzione di somma - annotazione 18/01/2008 rp 134 rg 430 per restrizione di beni - rettifiche del 27/09/2022 rp 673 rg 5747 per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con importo ridotto che ha generato pignoramento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2014 a firma di presidente del Tribunale di Pesaro ai nn. rep.453/2014 di repertorio, iscritta il 26/03/2014 a Urbino ai nn. reg. part. 212 reg. gen. 1279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: Euro 300000,00.

Importo capitale: Euro 298217,56.

Iscritta a garanzia della sorte di Euro 298217,56 in dipendenza del Decr. Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Pesaro in data 21/03/2014

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2024 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. rep. 1614 di repertorio, iscritta il 27/12/2024 a Urbino ai nn. Reg. part. 912 reg. gen. 7763 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Ancona .

Importo ipoteca: Euro 300000,00.

Importo capitale: Euro 292207,23.

Durata ipoteca: Anni 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2022 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 675 di repertorio, trascritta il 06/02/2023 a Urbino ai nn. reg. part. 541 reg. gen. 680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 23/11/2024 a firma di ufficiale Giudiziario Tribunale UNEP ai nn. rep. 778 di repertorio, trascritta il 27/12/2024 a Urbino ai nn. reg. part. 5811 reg. gen. 7764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/06/2001), con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 82071 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Urbino ai nn. reg. part. 2786 reg. gen. 4049.

L'atto di compravendita fa riferimento ai terreni di cui al Lotto 2 e altri terreni

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 Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 24/04/2018 (adozione definitiva).

l'immobile ricade in Zona Produttiva di Espansione già convenzionata D2. precisamente: Piano di Lottizzazione già convenzionata registrato ad Urbino il 21/06/1999 al n. 607, trascritto ad Urbino il 21/06/1999, Reg. Ord. Vol. 30 n. 3402, Reg. part. n. 2265

Norme tecniche di attuazione art. 63 NTA. indici:

- Lotto minimo d'Intervento 2000,00 mq.
- Rapporto di Copertura 45%
- Indice di Visuale Libera 1(1xH) minimo 5 metri
- Distanza dalle strade di accesso minimo 15 m.

NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE LE PARTICELLE 294 E 333 COSTITUISCONO UN UNICO LOTTO DI INTERVENTO INDIVIDUATO CON IL N. 12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella convenzione della lottizzazione la superficie minima prevista per il lotto edificabile è pari a mq. 2000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ACQUALAGNA VIA LUI EINAUDI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ BELLARIA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Area Fabbricabile in Comune di Acqualagnain Via Luigi Einaudi in loc. Bellaria-Pole, della superficie Fondiaria pari a mq. 1132,00, sita in una lottizzazione parzialmente edificata,

urbanisticamente completa di servizi ed opere di urbanizzazione, a circa cinque chilometri dalla viabilità principale costituita dalla strada statale 3 via Flaminia.

per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/1, superficie 1132, reddito agrario 5,26 €, reddito dominicale 6,72 €, indirizzo catastale: via Luigi Einaudi , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- confini: Particella 294 intestata a [REDACTED] - Particella 334 intestata a [REDACTED] P. Costruzioni [REDACTED] , - Particella 417 intestata a [REDACTED] Onani - Strada di lottizzazione
- Il terreno presenta una forma rettangolare e giacitura pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno inserito all'interno della Lottizzazione Industriale ha una superficie limitata pari a mq. 1132, (nella convenzione di lottizzazione il lotto minimo edificabile deve avere una estensione non inferiore a 2000,00 mq. a tale scopo il Lotto 2 della Perizia, sarà costituito dalle particelle di cui al Corpo A e Corpo B). Il terreno è di forma rettangolare, ha una giacitura perfettamente pianeggiante, è situato subito a ridosso all'accesso alla lottizzazione da strada Provinciale, è inserito all'interno di una Lottizzazione Convenzionata. La lottizzazione risalente ai primi anni 2000, allo stato attuale risulta parzialmente edificata e completa di opere di urbanizzazione, l'edificabilità si ottiene per intervento diretto su una Superficie minima Sm. di mq. 2000,00, con la richiesta del Permesso di Costruire attraverso la presentazione del progetto ed in base agli indici richiamati nel paragrafo 7.2.



terreni



terreni



terreni



lottizzazione vista dalla strada Provinciale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Edificabile in Lottizzazione Industriale	1.132,00	x	100 %	=	1.132,00
Totale:	1.132,00				1.132,00



mappa particella 333



vista aerea dei terreni evidenziati in rosso



particella 333 vista dal SIT



Zona Produttiva di Espansione D2 cerchiata in rosso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di Terreni simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie TERRITORIALE L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, la giacitura del terreno ai fini della difficoltà edificatoria, l'accessibilità riferita alla zona e la distanza dalle vie principali ai fini logistici, Ciò premesso alla luce di quanto esposto, visti anche i valori attribuiti ai fini IMU dal Comune di Acqualagna pari ad Euro 37,95 al mq. si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. non inferiore ad Euro 40,00 (diconsi Euro Quaranta/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.132,00 x 40,00 = **45.280,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

BENI IN ACQUALAGNA VIA LUI EINAUDI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ BELLARIA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

Area Fabbricabile in Comune di ACQUALAGNA via Luigi Einaudi snc, località Bellaria - Pole, della superficie fFondiarie pari a mq. 2266, sita in una lottizzazione parzialmente edificata, urbanisticamentecompleta di servizi ed opere di urbanizzazione, a circa cinque chilometri dalla viabilità principale costituita dalla strada statale 3 via Flaminia.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/1, superficie 2266, reddito agrario 10,53 €, reddito dominicale 13,46 €, indirizzo catastale: Comune di Acqualagna,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Confini: Particella 333 intestata ad [REDACTED] - Particella 417 intestata a [REDACTED] - Strada di Lottizzazione
- Il terreno presenta una forma rettangolare e giacitura pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno inserito all'interno della Lottizzazione Industriale ha una superficie pari a mq. 2266.00, è di forma rettangolare, ha una giacitura perfettamente pianeggiante, è situato subito a ridosso all'accesso alla lottizzazione da strada Provinciale, è inserito all'interno di una Lottizzazione Convenzionata. La lottizzazione risalente ai primi anni 2000, allo stato attuale risulta parzialmente edificata e completa di opere di urbanizzazione, l'edificabilità si ottiene per intervento diretto su una Superficie minima Sm. di mq. 2000,00, con la richiesta del Permesso di Costruire attraverso la presentazione del progetto ed in base agli indici richiamati nel paragrafo 7.2.



terreni



terreni



terreni



terreni



lottizzazione vista dalla strada Provinciale

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno industriale edificabile	2.266,00	x	100 %	=	2.266,00
Totale:	2.266,00				2.266,00



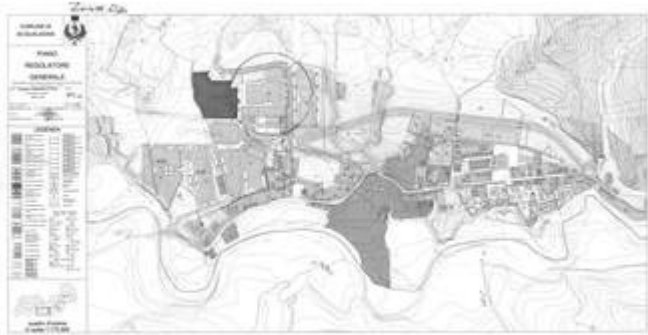
particella 294 vista dal SIT



vista aerea dei terreni evidenziati in rosso



mappa particella 294



Zona Produttiva di Espansione D2, cerchiata in rosso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di Terreni simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie TERRITORIALE. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, la giacitura del terreno ai fini della difficoltà edificatoria, l'accessibilità riferita alla zona e la distanza dalle vie principali ai fini logistici. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, visti anche i valori attribuiti ai fini IMU dal Comune di Acqualagna pari ad Euro 37,95 al mq. si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. non inferiore ad Euro 40,00 (diconsi Euro Quaranta/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.266,00 x 40,00 = **90.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno industriale	1.132,00	0,00	45.000,00	45.000,00
B	terreno industriale	2.266,00	0,00	90.500,00	90.500,00
				135.500,00 €	135.500,00 €

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: **€. 135.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.500,00**

data 06/06/2025

il tecnico incaricato
Antonella Rossi