



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 98/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Michele Contini**

CF: CNTMHL80D09B352H

con studio in FANO (PU) Via San Francesco d'Assisi n.14

telefono: 3346251698

email: arch.michelecontini@gmail.com

PEC: michele.contini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A ufficio** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, non è oggetto di stima nella presente relazione. L'edificio, costruito nei primi anni 70, è in muratura portante. L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato conservativo; la facciata presenta evidenti macchie di umidità e relativo distacco della pellicola di vernice (Allegato 2, foto 1). Gli ambienti interni vertono in pessimo stato, probabilmente a causa della scarsa manutenzione degli stessi. La presenza di macchie scure localizzate negli angoli dei muri (Allegato 2, foto 3) e di muffa nelle pareti (Allegato 2, foto 4-5-8) denotano problemi di umidità da condensa, causati probabilmente da infiltrazioni d'acqua, da un'errata areazione degli ambienti, o dalla risalita capillare attraverso la muratura. L'immobile è composto da due ambienti: un ufficio (Allegato 2, foto 2-4-5-6-7-8) e un bagno cieco (Allegato 2, foto 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 237 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 182,05 Euro, indirizzo catastale: Via Maciolla n.28/a, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 15/12/2005, pratica n.PS0135523 in atti dal 15/12/2005, Costituzione n.10853.1/2005  
Coerenze: immobile foglio 208 mapp. 237 sub.2; immobile foglio 208 mapp. 237 sub .3; immobile foglio 208 mapp. 237 sub.6;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B laboratorio artigianale** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio, in muratura portante costruito nei primi anni 70, è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, il quale non è oggetto di stima nella presente relazione. L'immobile sia esternamente che internamente si presenta in buono stato conservativo (Allegato 10, foto 1-2-3-4-5). L'immobile è composto da un unico ambiente adibito a macelleria. Le finiture sono di media fattura: i due infissi, l'ampia porta finestra di accesso e una porta che conduce ad un'altra unità immobiliare, sono in alluminio con vetrocamera (Allegato 10, foto 1-2-5); in corrispondenza della finestra è stata installata una cella frigorifera che si sviluppa all'esterno dell'unità immobiliare (Allegato 10, foto 5). La pavimentazione e il rivestimento dell'ambiente sono in ceramica monocottura (Allegato 10, foto 2-3-4-5). L'impianto elettrico necessiterebbe un ammodernamento. Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 237 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 317,16 Euro, indirizzo catastale: Via Maciolla n.28/a, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 15/12/2005, pratica n.PS0135523 in

atti dal 15/12/2005, Costituzione n.10853.1/2005

Coerenze: immobile foglio 208 mapp. 237 sub.1; immobile foglio 208 mapp. 237 sub .3;  
immobile foglio 208 mapp. 237 sub.6;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.540,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/09/2023</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, 20-06-2023, gli immobili risultano non utilizzati. Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Urbino, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore dei debitori esecutati.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Urbino, si riscontrano oneri gravanti sui beni come da prospetto allegato e avvisi ivi indicati (Allegato 3).

IMU anno 2018, Euro 1.123,00

IMU anno 2019, Euro 738,00

IMU anno 2020, Euro 738,00

IMU anno 2021, Euro 353,00

IMU anno 2022, Euro 353,00

IMU anno 2023, Euro 738,00

IMU 2013-2014-2015-2016, annualità andate a ruolo per un totale pari a Euro 3.793,00

IMU 2017, annualità notificata il 20-09-2022 non ancora a ruolo pari a Euro 1.082,00

### **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 11/07/2014 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 118477/30407 di repertorio, iscritta il 17/07/2014 ai nn. 2976/457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 97.552,00.

Importo capitale: 48.775,59.

Durata ipoteca: 10 anni .

Allegato 3

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 609 di repertorio, trascritta il 19/12/2022 a Urbino ai nn. 7642/5689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili .

Allegato 3

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/12/1972 a firma di Notaio Paolo Fucili ai nn. rep. 36132 di repertorio, trascritto il 27/12/1972 ai nn. rep part. 4081 rep.gen 5230

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Urbino, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **17/73** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa colonica , rilasciata il 02/02/1973 con il n. 1489 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **213/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in sanatoria per costruzione casa rurale, rilasciata il 25/11/1974 con il n. 14175 di protocollo, agibilità del 28/11/1974 con il n. 35 di protocollo

Lavori di ordinaria manutenzione N. **851/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di massetto bituminoso, rifacimento intonaci ammalorati, tinteggiatura pareti, rifacimento pavimenti e rivestimenti, sostituzione infissi , presentata il 30/08/1999 con il n. 851/99 di protocollo, rilasciata il 02/09/1999 con il n. 2659 di protocollo

Domanda di condono edilizio N. **166/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di una tettoia e un negozio per la vendita di prodotti alimentari , presentata il 10/12/2004 con il n. 17791/2004 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° n.92 del 30/7/1994 ed approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, confermata dal consiglio provinciale con deliberazione 29/2000. , l'immobile ricade in zona E, Zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincolo idrogeologico, Tutela integrale - Scenari panoramici. (Allegato 6)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso gli immobili si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Tale difformità sono riportate graficamente nell'apposito elaborato comparativo (Allegato 5).

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferita agli immobili oggetto di pignoramento, risulta che l'identificazione catastale dei beni è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 7-11).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nello stato di fatto i due immobili non sono legittimati da nessuna pratica edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il numero civico nell'accatastamento è diverso rispetto alla numerazione stradale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la richiesta di sanatoria risulta incompleta di documentazione necessaria per l'istruttoria dell'istanza. (normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985, n. 47; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Sanatoria edilizia art.39 del D.L. 30/09/2003 n.236, convertita in legge 24/11/2023 e Legge Regionale 29 ottobre 2004 n.23)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il completamento della pratica in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €4.240,00
- pratica per sanatoria straordinaria : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sanatoria da presentare entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria..

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Urbino, si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato: i due immobili non sono legittimati da nessuna pratica edilizia. Nonostante la domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.39 del D.L. 30/09/2003 n.236, convertita in legge 24/11/2023 e della Legge Regionale 29 ottobre 2004 n.23 avanzata dal Sig. Foglietta Antonio in data 10/12/2004, non è stata rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria a causa della mancata integrazione documentale più volte richiesta dagli uffici tecnici del Comune di Urbino. Dall'analisi della documentazione (Art. 36 (L) - Accertamento di conformità D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) gli immobili non risultano conformi alla normativa urbanistica vigente, escludendo così la possibilità di completare la domanda di sanatoria ai sensi dell'art.39 del D.L. 30/09/2003 n.236, avanzata dal Sig. Foglietta Antonio in data 10/12/2004 per il rilascio del titolo abilitativo. Infatti l'Art. 24-Norme relative agli annessi agricoli, comma 3b delle NTA del PRG del Comune di Urbino, prevede che i "Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli...Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata: Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00". I due immobili risultano adiacenti al fabbricato a destinazione residenziale di pertinenza, non rispettando quindi la distanza di m.10,00 richiesta dall'Art. 24 delle NTA del PRG del Comune di Urbino. La disposizione precedentemente esaminata può essere aggirata nei casi di vendita forzata, ovvero in sede di esecuzione immobiliare. Nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari infatti sono state introdotte norme ad hoc volte a tutelare l'interesse pubblico oltre all'interesse del creditore precedente. L'attuale quadro normativo a cui farò riferimento è delineato dalla L. 47/1985, che si applica agli immobili costruiti in data antecedente al 17 marzo 1985, e dal D.P.R. 380/2001, che si applica invece agli immobili costruiti successivamente a tale data. L'art. 40, comma 5 della Legge 47/1985 prevede espressamente la deroga al principio della nullità dell'atto di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche: "le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa". L'art. 46 del D.P.R. 380/2001 al comma 5 conferma la deroga in commento ed al contempo prevede che "l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". Accertato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano edificati ante 17 marzo 1985, come riscontrato dalle pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto (Allegato 4), trova applicazione la L. 47/1985 e la cosiddetta sanatoria straordinaria in cui sono presenti le seguenti condizioni: 1) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003; 2) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio, L. 47/1985. Alla luce di quanto esposto, per gli abusi di cui all'oggetto è prevista la possibilità, per gli aggiudicatari, di procedere con la sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Sarà compito del tecnico incaricato valutare la fattibilità tecnico-amministrativa ed istruire la pratica in sanatoria.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, non è oggetto di stima nella presente relazione. L'edificio, costruito nei primi anni 70, è in muratura portante. L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato conservativo; la facciata presenta evidenti macchie di umidità e relativo distacco della pellicola di vernice (Allegato 2, foto 1). Gli ambienti interni vertono in pessimo stato, probabilmente a causa della scarsa manutenzione degli stessi. La presenza di macchie scure localizzate negli angoli dei muri (Allegato 2, foto 3) e di muffa nelle pareti (Allegato 2, foto 4-5-8) denotano problemi di umidità da condensa, causati probabilmente da infiltrazioni d'acqua, da un'errata areazione degli ambienti, o dalla risalita capillare attraverso la muratura. L'immobile è composto da due ambienti: un ufficio (Allegato 2, foto 2-4-5-6-7-8) e un bagno cieco (Allegato 2, foto 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 237 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 182,05 Euro, indirizzo catastale: Via Maciolla n.28/a, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 15/12/2005, pratica n.PS0135523 in atti dal 15/12/2005, Costituzione n.10853.1/2005  
Coerenze: immobile foglio 208 mapp. 237 sub.2; immobile foglio 208 mapp. 237 sub .3; immobile foglio 208 mapp. 237 sub.6;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### 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 Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



Città di Urbino

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art.4, legge 29 settembre 1964, n. 847) mentre le opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n.865/1971 e successive modifiche) sono ubicate ad Urbino, a circa 7 km distanza. L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, non è oggetto di stima nella presente relazione. L'edificio, costruito nei primi anni 70, è in muratura portante. L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato conservativo; la facciata presenta evidenti macchie di umidità e relativo distacco della pellicola di vernice (Allegato 2, foto 1). Gli ambienti interni vertono in pessimo stato, probabilmente a causa della scarsa manutenzione degli stessi. La presenza di macchie scure localizzate negli angoli dei muri (Allegato 2, foto 3) e di muffa nelle pareti (Allegato 2, foto 4-5-8) denotano problemi di umidità da condensa, causati probabilmente da infiltrazioni d'acqua, da un'errata areazione degli ambienti, o dalla risalita capillare attraverso la muratura. L'immobile è composto da due ambienti: un ufficio (Allegato 2, foto 2-4-5-6-7-8) e un bagno cieco (Allegato 2, foto 3). Le finiture sono di media fattura: i due infissi, una finestra e la porta finestra di accesso, sono in legno con vetrocamera; le porte interne del bagno è in legno di modesta fattura. La pavimentazione è in ceramica (Allegato 2, foto 3-4) come il rivestimento del bagno (Allegato 2, foto 3). L'impianto elettrico, pur presente, necessiterebbe un ammodernamento, così come l'impianto idrico. Il sistema di riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio (Allegato 2, foto 2-4-8).

Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>



Immobile Foglio 208 mappale 237 sub.1

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente su due livelli a pochi km da Urbino

Indirizzo: Via Maciolla

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 707,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 671,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente su due livelli da ristrutturare a pochi km da Urbino

Indirizzo: Via Maciolla

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni d tipo economico

Indirizzo: collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni d tipo economico

Indirizzo: collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 770,00 Euro /mq - max 1.100,00 Euro/mq (Allegato 8); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 700,00 Euro /mq - max 750,00 Euro /mq (Allegato 9). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 480,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima e della sua collocazione. L'ufficio, al piano terra di un edificio unifamiliare-residenziale composto da altre unità immobiliari, rende l'immobile poco appetibile sul mercato, riducendo la possibilità di vendita ai soli proprietari degli immobili adiacenti, ovvero gli esecutati della presente relazione. Si è reputato quindi necessario applicare al valore attribuito al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.60$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 830,00 \text{ Euro} \times 0.60 = 480,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,00	x	480,00	=	<b>16.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 16.800,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 16.800,00</b>
---	--------------------

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio, in muratura portante costruito nei primi anni 70, è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, il quale non è oggetto di stima nella presente relazione. L'immobile sia esternamente che internamente si presenta in buono stato conservativo (Allegato 10, foto 1-2-3-4-5). L'immobile è composto da un unico ambiente adibito a macelleria. Le finiture sono di media fattura: i due infissi, l'ampia porta finestra di accesso e una porta che conduce ad un'altra unità immobiliare, sono in alluminio con vetrocamera (Allegato 10, foto 1-2-5); in corrispondenza della finestra è stata installata una cella frigorifera che si sviluppa all'esterno

dell'unità immobiliare (Allegato 10, foto 5). La pavimentazione e il rivestimento dell'ambiente sono in ceramica monocottura (Allegato 10, foto 2-3-4-5). L'impianto elettrico necessiterebbe un ammodernamento. Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 237 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 317,16 Euro, indirizzo catastale: Via Maciolla n.28/a, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 15/12/2005, pratica n.PS0135523 in atti dal 15/12/2005, Costituzione n.10853.1/2005  
Coerenze: immobile foglio 208 mapp. 237 sub.1; immobile foglio 208 mapp. 237 sub .3; immobile foglio 208 mapp. 237 sub.6;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### 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 Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



*Città di Urbino*

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art.4, legge 29 settembre 1964, n. 847) mentre le opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n.865/1971 e successive modifiche) sono ubicate ad Urbino, a circa 7 km distanza. L'unità immobiliare, situata in Comune di Urbino (PU), Via Maciolla n.2, occupa una porzione del piano terra di un edificio isolato, nato probabilmente come edificio unifamiliare e successivamente frazionato in più unità. L'edificio, in muratura portante costruito nei primi anni 70, è completamente circondato da un terreno delimitato da una recinzione metallica, il quale non è oggetto di stima nella presente relazione. L'immobile sia esternamente che internamente si presenta in buono stato conservativo (Allegato 10, foto 1-2-3-4-5).


L'immobile è composto da un unico ambiente adibito a macelleria. Le finiture sono di media fattura: i due infissi, l'ampia porta finestra di accesso e una porta che conduce ad un'altra unità immobiliare, sono in alluminio con vetrocamera (Allegato 10, foto 1-2-5); in corrispondenza della finestra è stata installata una cella frigorifera che si sviluppa all'esterno dell'unità immobiliare (Allegato 10, foto 5). La pavimentazione e il rivestimento dell'ambiente sono in ceramica monocottura (Allegato 10, foto 2-3-4-5). L'impianto elettrico necessiterebbe un ammodernamento. Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati nella media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

*rivestimento interno*: posto in pareti realizzato in ceramica nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
bottega, macelleria	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



Immobilie Foglio 208 mappale 237 sub.2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente su due livelli a pochi km da Urbino

Indirizzo: Via Maciolla

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 707,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 671,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente su due livelli da ristrutturare a pochi km da Urbino

Indirizzo: Via Maciolla

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 712,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 770,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 770,00 Euro /mq - max 1.100,00 Euro/mq (Allegato 8); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 700,00 Euro /mq - max 750,00 Euro /mq (Allegato 9). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 480,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima e della sua collocazione. L'ufficio, al piano terra di un edificio unifamiliare-residenziale composto da altre unità immobiliari, rende l'immobile poco appetibile sul mercato, riducendo la possibilità di vendita ai soli proprietari degli immobili adiacenti, ovvero gli esecutati della presente relazione. Si è reputato quindi necessario applicare al valore attribuito al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.60$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 830,00 \text{ Euro} \times 0.60 = 480,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 480,00 = **12.480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.480,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - 2° semestre, ed inoltre: internet

## 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	ufficio	35,00	0,00	16.800,00	16.800,00
B	laboratorio artigianale	26,00	0,00	12.480,00	12.480,00
				<b>29.280,00 €</b>	<b>29.280,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.740,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.540,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.540,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **9.320,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo presso il Comune di Urbino. Il terreno risulta suddiviso in tre tipologie di coltura: Seminativo per 4.761 mq, Orto irriguo per 608 mq, Bosco ceduo per 3.951 mq. Il terreno presenta una giacitura acclive e non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto (Allegato 13). La forma del terreno è irregolare; le condizioni generali dei terreni sono degradate, in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, orto irriguo, bosco ceduo, superficie 9320, reddito agrario 12,83 € reddito dominicale 19,22 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 58-60-97-98-147-148-149

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

**B** terreno agricolo a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativo", presso il Comune di Urbino.

Il terreno, di piccole dimensioni, non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto. La forma del terreno è trapezoidale in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo , superficie 380, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 1,08 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 59-60-97-98-127-148-149

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

**C** terreno agricolo a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "bosco ceduo", presso il Comune di Urbino.

Il terreno, di piccole dimensioni, non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto. La forma del terreno è triangolare in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe 3 bosco ceduo, superficie 130, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 30-70-96-97-149

Presenta una forma triangolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

**D** terreno agricolo a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **4.035,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativo", presso il Comune di Urbino. Il terreno presenta una giacitura acclive e non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto (Allegato 17). La forma del terreno è irregolare; le condizioni generali dei terreni sono degradate, in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe 4 Seminativo , superficie 4035, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 7,29 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 30-59-70-97-99-147

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13.865,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.020,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.020,75</b>
Data della valutazione:	<b>04/09/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, 20-06-2023, gli immobili risultano non utilizzati. Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Urbino, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore dei debitori esecutati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gli immobili iscritti al catasto dei terreni, ai sensi della vigente normativa, non sono soggetti ad alcun tributo.

#### **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 11/07/2014 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 118477/30407 di repertorio, iscritta il 17/07/2014 ai nn. 2976/457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 97.552,00.

Importo capitale: 48.775,59.

Durata ipoteca: 10 anni .

Allegato 3

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 609 di repertorio, trascritta il 19/12/2022 a Urbino ai nn. 7642/5689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili .

Allegato 3

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 04/11/1995), con atto stipulato il 04/11/1995 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 30551 di repertorio, trascritto il 16/11/1995 a Urbino ai nn. rep. gen. 5418 rep. part. 4162

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1973 fino al 25/02/1985), con atto stipulato il 29/03/1973 a firma di Notaio Paolo Fucili ai nn. rep. 36736 di repertorio, trascritto il 06/04/1973 a Urbino ai nn. rep. gen. 1977 rep. part. 1570

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1985 fino al 04/11/1995), con atto stipulato il 28/02/1985 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 10012 di repertorio, trascritto il 07/03/1985 a Urbino ai nn. rep. gen. 689 rep. part. 622

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici competenti del Comune di Urbino e dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili insistono su un'area urbanisticamente definita dal P.R.G. vigente come "Zona E", Zone agricole (Allegato 12).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° n.92 del 30/7/1994 ed approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, confermata dal consiglio provinciale con deliberazione 29/2000. , l'immobile ricade in zona E, Zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincolo idrogeologico, Tutela integrale - Scenari panoramici. (Allegato 6)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso gli immobili non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalle visure catastali compiuta in fase di raccolta dati, riferita agli immobili oggetto di pignoramento, risulta che l'identificazione catastale dei beni è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 14-15-16-18).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il numero civico nell'accatastamento è diverso rispetto alla numerazione stradale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **9.320,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo presso il Comune di Urbino. Il terreno risulta suddiviso in tre tipologie di coltura: Seminativo per 4.761 mq, Orto irriguo per 608 mq, Bosco ceduo per 3.951 mq. Il terreno presenta una giacitura acclive e non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto (Allegato 13). La forma del terreno è irregolare; le condizioni generali dei terreni sono degradate, in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, orto irriguo, bosco ceduo, superficie 9320, reddito agrario 12,83 € reddito dominicale 19,22 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 58-60-97-98-147-148-149

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



Città di Urbino

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo	4.761,00	x	100 %	=	4.761,00
Orto irriguo	608,00	x	100 %	=	608,00
Bosco ceduo	3.951,00	x	100 %	=	3.951,00
<b>Totale:</b>	<b>9.320,00</b>				<b>9.320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022

Descrizione: seminativo

Indirizzo: colline di Urbino

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.712,00 pari a 1,27 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie

della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 “Colline di Urbino”, Annualità 2022

Descrizione: orto irriguo

Indirizzo: colline di Urbino

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.240,00 pari a 3,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 “Colline di Urbino”, Annualità 2022

Descrizione: bosco ceduo

Indirizzo: colline di Urbino

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.535,00 pari a 0,55 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 “Colline di Urbino”, Annualità 2022 (Allegato 19). La particella risulta suddivisa in tre tipologie di coltura: Seminativo per 4.761 mq, Orto irriguo per 608 mq, Bosco ceduo per 3.951 mq. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, ritengo congruo considerare il valore della tre tipologie pari a 1,10 €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: la posizione geografica, l'altitudine, il tipo di viabilità a cui sono collegati rispetto al territorio, l'area di mercato e di influenza nella zona, la posizione planimetrica, la giacitura, l'appetibilità di aree simili rispetto al mercato locale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.320,00	x	1,10	=	<b>10.252,00</b>
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 10.252,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 10.252,00</b>
---	--------------------

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativo", presso il Comune di Urbino.

Il terreno, di piccole dimensioni, non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto. La forma del terreno è trapezoidale in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminatoivo , superficie 380, reddito agrario 1,18 € reddito dominicale 1,08 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 59-60-97-98-127-148-149

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



Città di Urbino

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo	380,00	x	100 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022

Descrizione: seminativo

Indirizzo: colline di Urbino

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.712,00 pari a 1,27 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022 = 12.712 Euro/Ha, tipologia di coltura. Seminativo (Allegato 19). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, ritengo congruo considerare il valore della tipologia Seminativo pari a 1,25 €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: la posizione geografica, l'altitudine, il tipo di viabilità a cui sono collegati rispetto al territorio, l'area di mercato e di influenza nella zona, la posizione planimetrica, la giacitura, l'appetibilità di aree simili rispetto al mercato locale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	380,00	x	1,25	=	<b>475,00</b>
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 475,00</b>
--	-----------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 475,00</b>
---	-----------------

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadrimento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "bosco ceduo", presso il Comune di Urbino.

Il terreno, di piccole dimensioni, non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto. La forma del terreno è triangolare in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie,

essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe 3 bosco ceduo, superficie 130, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 30-70-96-97-149

Presenta una forma triangolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



Città di Urbino

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
bosco ceduo	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>130,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022 = 5.535 Euro/Ha, tipologia di coltura Bosco ceduo (Allegato 19). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, ritengo congruo attribuire al terreno un valore a corpo pari a 250 Euro. Per la

determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: la posizione geografica, l'altitudine, il tipo di viabilità a cui sono collegati rispetto al territorio, l'area di mercato e di influenza nella zona, la posizione planimetrica, la giacitura, l'appetibilità di aree simili rispetto al mercato locale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 250,00**

BENI IN URBINO VIA MACIOLLA 2

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a URBINO Via Maciolla 2, della superficie commerciale di **4.035,00** mq per la quota di:

- 10/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 14/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativo", presso il Comune di Urbino. Il terreno presenta una giacitura acclive e non è servito da strade o percorsi pedonali che ne consentano l'accesso diretto (Allegato 17). La forma del terreno è irregolare; le condizioni generali dei terreni sono degradate, in cui sussiste la crescita irrazionale di ramaglie, essenze arbustive ed essenze di scarso pregio.

## Identificazione catastale:

- foglio 208 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe 4 Seminativo , superficie 4035, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 7,29 € indirizzo catastale: Via Maciolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 04/11/1995, Pubblico ufficiale DR. VENTURINI P., sede Urbino (PU) Repertorio n. 30551- UR sede Urbino, Registrazione n.1115 registrato in data 20/11/1995, Voltura n.153.2/1996 in atti dal 16/11/1999  
Coerenze: Immobili censiti Catasto dei Terreni al foglio 208 map. 30-59-70-97-99-147

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosaIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 7 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 7 Km.



Città di Urbino

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo	4.035,00	x	100 %	=	4.035,00
<b>Totale:</b>	<b>4.035,00</b>				<b>4.035,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022

Descrizione: seminativo

Indirizzo: colline di Urbino

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.712,00 pari a 1,27 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022 = 12.712 Euro/Ha, tipologia di coltura. Seminativo (Allegato 19). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, ritengo congruo considerare il valore della tipologia Seminativo pari a 1,25 €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene: la posizione geografica, l'altitudine, il tipo di viabilità a cui sono collegati rispetto al territorio, l'area di mercato e di influenza nella zona, la posizione planimetrica, la giacitura, l'appetibilità di aree simili rispetto al mercato locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.035,00 x 1,25 = **5.043,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.043,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.043,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pesaro - Valori Agricoli Medie della provincia, REGIONE AGRARIA N. 5 "Colline di Urbino", Annualità 2022, ed inoltre: internet

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	9.320,00	0,00	10.252,00	10.252,00
B	terreno agricolo	380,00	0,00	475,00	475,00

C	terreno agricolo	130,00	0,00	250,00	250,00
D	terreno agricolo	4.035,00	0,00	5.043,75	5.043,75
				<b>16.020,75 €</b>	<b>16.020,75 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 16.020,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.020,75**

data 04/09/2023

il tecnico incaricato  
Michele Contini