



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARTELLI

CF:MRTRRT61P08L498X
con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30
telefono: 0722318223
fax: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato in Comune di Urbino Via Ca' Biagio, loc. Rancitella, con destinazione attuale C/2 magazzino, deposito, (al momento del pignoramento era D/10), disposto su due piani, della superficie commerciale complessiva di circa 220 mq.

con:

- Piano Terra ad uso stalla per il ricovero di animali da cortile. I locali hanno altezze che vanno dalla minima, pari a 2 m. alla massimama, pari a 2.50 m.
- Piano Primo, individuabile come l'antica residenza, ora utilizzato come magazzino, ha un'altezza minima pari a m. 2.10, max. 2.80 m. (2.45 m. di h. media).
- Terreno esclusivo (corte esterna), della superficie di mq. 1420.00 circa

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 287 mq, rendita 667,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Biagio n. 14 , Piano Terra e Primo.
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

derivante da immobile predecessore: Foglio 102 part. 173 senza subalterno Categ. D/10 (quest'ultimo oggetto del pignoramento). L'immobile risulta dalla variazione della destinazione del 18/12/2020 pratica PS0063525 in atti del 21/12/2020 D10-C2 (n. 26248.1/2020)

Coerenze: [REDACTED] da piu lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	248,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.900,00
Data della valutazione:	02/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 **legale** cancellata, stipulata il 15/04/2004 ai nn. rep. 1079 di repertorio, iscritta il 19/04/2004 ai nn. 2796/843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 47.910,86.

Importo capitale: € 17.857,98.

La formalità è riferita solamente a per la quota di usufrutto sulla particella al foglio 102 n. 35 (ora particella 173 sub. 1 e sub. 2). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili..

Cancellata : Annotazione n. 349 del 26/04/2021 (Cancellazione Totale)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2009 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. 148 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a Urbino ai nn. 2991/706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: € 38.000,00.

Importo capitale: 28.175,99.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102 n. 173 (ora 173 sub. 1 e sub. 2,ex particella 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Urbino ai nn. 3191/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 13.000,00.

Importo capitale: 6.806,63.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 173 (ora 173 sub.1 e sub. 2,ex n. 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. Rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6148/1541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 13.000,00.

Importo capitale: 6.806,63.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 173 (ora 173 sub.1 e sub. 2,ex n. 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili..

Al quadro D si precisa: La presente iscrizione è richiesta in estensione dell'ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 784 di rep., in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. Rep. 829 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Urbino ai nn. 3192/785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: €33.000,00.

Importo capitale: € 16.483,45.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 173 (ora 173 sub.1 e sub. 2,ex n. 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2010 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. Rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6149/1542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: € 33.000,00.

Importo capitale: € 16.483,45.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 173 (ora 173 sub.1 e sub. 2, ex n. 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Al quadro D si precisa: La presente iscrizione è richiesta in estensione dell'ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 785 di rep., in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2019 a firma di tribunale di Urbino ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritta il 11/12/2019 a Urbino ai nn. 7062/5183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 173 (ora 173 sub.1 e sub. 2, ex n. 35). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione, stipulata il 30/01/2011 a firma di tribunale di Urbino ai nn. Rep. 325 di repertorio, trascritta il 14/02/2011 a Urbino ai nn. 947/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Nel quadro "D" si precisa: vogli l'ill.mo tribunale Dichiarare inefficace, revocare e comunque non opponibile ex. art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Popolare Valconca Soc. Coop., il seguente atto: atto pubblico stipulato in data 28/08/2007 a cura del notaio Marco Paladini Rep. n. 11147 e Racc. n. 3285, registrato a Urbino il 29/08/2007 tra i sig. ri [REDACTED] e la sua [REDACTED] Giuseppina, avente per oggetto la costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi e per gli effetti dell'Art. 167 C.C.. In via subordinata chiediamo la simulazione

trascrizione, stipulata il 30/01/2011 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 325 di repertorio, trascritta il 14/02/2011 a Urbino ai nn. 948/577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale derivante da accertamento simulazione atti.

Nel quadro "D" si precisa: voglia l'ill.mo Tribunale, Dichiarare inefficace, revocare e comunque non opponibile ex. art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Popolare Valconca Soc. Coop., il seguente atto: atto pubblico stipulato in data 28/08/2007 a cura del notaio Marco Paladini Rep. n. 11147 e Racc. n. 3285, registrato a Urbino il 29/08/2007 tra i sig. ri [REDACTED] e la sua [REDACTED] Giuseppina, avente per oggetto la costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi e per gli effetti dell'Art. 167 C.C.. In via subordinata chiediamo la simulazione

trascrizione a favore, stipulata il 28/08/2007 a firma di notaio Marco Paladini ai nn. rep. 11147 di repertorio, trascritta il 29/08/2007 a Urbino ai nn. 7073/4035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 35 (ora 173 sub.1 e sub. 2). La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

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 ***

, in forza di Atto di vendita, con atto stipulato il 15/04/1986 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 12043, trascritto il 26/04/1986 a Urbino ai nn. 1817/1333

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 15/04/1986 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 12043, trascritto il 26/04/1986 a Urbino ai nn. 1817/1333

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 n.92 del 30/07/1994 e variante n. 51 del 05/06/2015, l'immobile ricade in zona Agricola E ai sensi del D.M. 1444/68. Norme tecniche di attuazione ed indici: norme tecniche di attuazione del PRG vigente per le aree agricole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

successivamente all'atto di pignoramento emesso in data 21/11/2019, è stata presentata variazione della destinazione in data 18/12/2020, Pratica n. PS0063525 in atti del 21/12/2020 da D10 a C2 (n. 26248.1/2020), individuando il sub. 1 ed il sub. 2

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001 (legge 13/90))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la sanatoria riguarda solo i volumi tratteggiati in Rosso

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

Costi di regolarizzazione:

- art 37 del DPR. 380/2001 sanzione € 1000.00, SCIA in sanatoria compreso diritti ed oneri tecnici € 3000.00, nuovo elaborato Docfa € 500.00: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

I volumi tratteggiati in verde sono da ritenere abusivi e non sanabili dal punto di vista strutturale, se ne prevede la demolizione





planimetria particella 173 sub. 1 e 2 uniti,(ex.173, ex.35),con individuato il fabbricato ritenuto urbanisticamente Regolare tratteggiato in viola, da Demolire tratteggiati in verde, da Sanare tratteggiati in rosso.

estratto di google on evidenziati i fabbricati da rimuovere e da sanare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN URBINO LOC. RANCITELLA VIA CA' BIAGIO SNC

**FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
(MAGAZZINI)**

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in Comune di Urbino Via Ca' Biagio, loc. Rancitella, con destinazione attuale C/2 magazzino, deposito, (al momento del pignoramento era D/10), disposto su due piani, della superficie commerciale complessiva di circa 220 mq.

con:

- Piano Terra ad uso stalla per il ricovero di animali da cortile. I locali hanno altezze che vanno dalla minima, pari a 2 m. alla massimama, pari a 2.50 m.
- Piano Primo, individuabile come l'antica residenza, ora utilizzato come magazzino, ha un'altezza minima pari a m. 2.10, max. 2.80 m. (2.45 m. di h. media).
- Terreno esclusivo (corte esterna), della superficie di mq. 1420.00 circa

Identificazione catastale:



- foglio 102 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 287 mq, rendita 667,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Biagio n. 14 , Piano Terra e Primo.
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

derivante da immobile predecessore: Foglio 102 part. 173 senza subalterno Categ. D/10 (quest'ultimo oggetto del pignoramento). L'immobile risulta dalla variazione della destinazione del 18/12/2020 pratica PS0063525 in atti del 21/12/2020 D10-C2 (n. 26248.1/2020)

Coerenze: [REDACTED] da piu lati.



fabbricato al sub. 2 (esterno) con tettoia da demolire



fabbricato al sub. 2 (esterno) con tettoia e volumi da demolire



fabbricato al sub. 2 (esterno) retro



fabbricato al sub. 2 (con tettoia da demolire); (sullo sfondo il fabbricato in lamiera di cui al Sub.1 da demolire)



fabbricato al sub. 2 con tettoia da demolire



fabbricato al sub. 2 con scala di accesso al piano primo da regolarizzare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa: il fabbricato al momento del pignoramento era individuato al catasto fabbricati al Foglio 102, particella 173, senza subalterno, Cat. D/10, rendita Euro 1.101,60, in data successiva al pignoramento del 21/12/2019, precisamente il 18/12/2020 e stata fatta la variazione catastale della destinazione, ed individuato nella particella 173 due subalterni (1-2), che riguardano due distinti fabbricati. Dalla verifica presso l'ufficio urbanistica del comune di Urbino non ho riscontrato nessun titolo abilitativo che riguardasse il subalterno 1, che quindi risulta completamente abusivo. La tipologia costruttiva, costituita da materiali di recupero, pilastri portanti in cls. fatti con pali "enel", travi in ferro sottodimensionate, tamponamento con lamiera in ferro grecata, fa sì che lo stesso non sia regolarizzabile con qualsiasi tipologia di sanatoria. Per cui ho previsto per il subalterno 1 un valore negativo che va a diminuire il valore di stima dell'intero lotto, dovuto al costo della demolizione dello stesso. Il subalterno 2 diversamente riguarda un fabbricato in muratura la cui costruzione si può datare inizio '900, sicuramente il fabbricato originario del predio contadino, utilizzato al piano superiore come abitazione. Nel corso degli anni al sub. 2 sono stati accorpati numerosi volumi per lo più tettoie chiuse costruite con materiali di recupero, che non sono mai state autorizzate urbanisticamente, di questi volumi se ne prevede la demolizione non potendo essere regolarizzati per la loro criticità dal punto di vista statico. In una planimetria che si allega sono evidenziati i volumi che si andranno a demolire, quelli per i quali è prevista la regolarizzazione avendo una struttura portante consona, prevedendone i costi di regolarizzazione e in altra planimetria, quelli che verranno stimati perchè regolari, o sanabili.

Cio premesso si descrive l'oggetto di stima.

Fabbricato di cui al subalterno 2, con destinazione magazzino, la cui costruzione è databile agli inizi del novecento con struttura portante in muratura mista di mattoni e pietra, orditura in solai di legno e piastrelle di laterizio, copertura con manto di coppi di laterizio del tipo fatti a mano. Il Piano terra principalmente utilizzato come stalle per animali da cortile ha un'altezza limitata, la max. 2.50 m., mediamente attorno ai 2.00 m. Il Piano Primo che in origine costituiva l'abitazione principale della proprietà contadina, ha accesso da una scala in ferro da regolarizzare urbanisticamente in quanto l'accesso principale era posto al centro del lato lungo, facilmente individuabile per la presenza di una bucatiera con altezza pari a 2 m. che da direttamente sulla stanza principale con camino (sicuramente la ex. cucina), ha un'altezza minima di m. 2.10 e max. di m. 2.80, allo stato attuale i locali sono utilizzati per la lavorazione delle carni dell'azienda agricola.



Gli impianti presenti sono elettrico ed idrico, non vi è riscaldamento, gli stessi sono datati e non a norma, gli infissi sono misti in legno e ferro e datati. La struttura non è stata oggetto di ristrutturazione e necessita di intervento di ripristino invasivo sia della struttura che delle finiture.



fabbricato al sub. 2 (interni)



fabbricato al sub. 2 (interni)



fabbricato al sub. 2 (interni)



fabbricato al sub. 1 da demolire



fabbricato al sub. 1 da demolire



fabbricato al sub. 2 (interni)

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
fabbricato ad uso magazzino ripostiglio	220,00	x	100 %	=	220,00
Terreno di Pertinenza	1.420,00	x	2 %	=	28,40
Totale:	1.640,00				248,40





fabbr. al foglio 102, particella 173 sub. 2 (ex foglio 102, part. 173 senza sub.)



fabbr. al foglio 102, particella 173 sub. 1 (ex foglio 102, part. 173 senza sub.) RITENUTO ABUSIVO PER IL QUALE SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE



individuazione delle superfici che sono state oggetto di stima

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 edifici 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 commerciale. 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, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzie del Territorio, si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti legati alla fruibilità della struttura, la posizione e il comune ove si trova, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, lo stato manutentivo, in funzione anche degli interventi necessari al ripristino della fruibilità del fabbricato, l'accessibilità ed altro. Nel caso specifico si deve fare una premessa: sono presenti diversi manufatti abusivi per i quali non è possibile attribuire un valore in quanto la costruzione risulta approssimativa e staticamente non regolarizzabile (per l'uso di materiali inadeguati per tipologia e dimensione), di questi manufatti, che sono per lo più tettoie se ne prevede la demolizione, attribuendo un costo e non un valore dovuto al lavoro per la demolizione. Per i fabbricati regolari, in considerazione del momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili, si ritiene congruo attribuire un valore a mq.di superficie commerciale pari ad € 250,00



(duecentocinquanta,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,40 x 250,00 = **62.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione dei fabbricati abusivi non regolarizzabili	-5.000,00
Arrotondamento stima	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.000,00**

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 di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, 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	fabbricati rurali ad uso strumentale (magazzini)	248,40	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	57.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-600,00
600,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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:	€ 51.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Terreno Agricolo** in Comune di URBINO, via Ca' Biagio, loc. Rancitella, della superficie di 87.450,00 mq (Ha 8.74.50)

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), di cui al foglio 102, mappali 20-21-22-23-24-25-26-27-29-31-32-36-38-45-46-47-48-72-126-127-131-135-148-149, della superficie totale pari a mq. 87.450,00

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo,5, superficie 19, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,5, superficie 0,1306, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,54 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0594, reddito agrario 4,73 € reddito dominicale 3,95 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,1247, reddito agrario 1,93 € reddito dominicale 1,61 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Silvestri Luciano da più lati
- foglio 102 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0594, reddito agrario 0,92 € reddito dominicale 0,77 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,4973, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 6,42 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe canneto,2, superficie 0,008, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,14 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 4, superficie 0,0709, reddito agrario 1,28 € reddito dominicale 1,28 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati



- foglio 102 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 1,0565, reddito agrario 19,10 € reddito dominicale 19,10 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED]
- foglio 102 particella 29 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0122, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,16 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
- foglio 102 particella 29 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,3, superficie 1,44, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 11,16 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
- foglio 102 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb,2, superficie 0,1087, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo,4, superficie 0,0213, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,13 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
- foglio 102 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Prato, 3, superficie 0,056, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,1696, reddito agrario 2,63 € reddito dominicale 2,19 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, 5, superficie 0,0363, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,47 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,5, superficie 0,2259, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,93 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0131, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,17 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Canneto, 2, superficie 0,0127, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 5, superficie 1,521, reddito agrario 23,57 € reddito dominicale 19,64 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,3057, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 2,37 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: fosso, Istituto Diocesano da più lati

- foglio 102 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0119, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 1,8856, reddito agrario 29,21 € reddito dominicale 24,35 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Giorgini Cleto da più lati
- foglio 102 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , 5, superficie 0,056, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 135 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, 5, superficie 0,058, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 135 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,4053, deduzione 3,14, reddito dominicale 0,63 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, 3, superficie 0,11, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Fabbr. Rurale, superficie 0,042, indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
Fabbricato non più esistente
- foglio 102 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0714, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 0,92 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Giorgini Cleto

B

Terreno agricolo in Comune di URBINO, località Rancitella, via Ca' Biagio, della superficie di **2.786,00** mq. (Ha 00.27.86)

per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 5, superficie 0,1023, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,42 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Zaza Dalhia Michela
il sig. [REDACTED] ha la quota di possesso pari ad 1/2 la restante quota fa capo al coniuge
- foglio 102 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 4, superficie 0,1763, reddito agrario 3,19 € reddito dominicale 3,19 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Zaza Dalhia Michela
il sig. [REDACTED] ha la quota di possesso pari ad 1/2 la restante quota fa capo al



coniuge

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90.236,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.500,00
Data della valutazione:	02/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto del tipo Denuncia Cumulativa, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 10/11/2022, registrato il 04/05/2017 a Urbino ai nn. 581 serie3. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Canone a carico del sig. Gaspari Loris e a favore del sig. [REDACTED] € 7.260.00 (durata sei anni). complessivo di tutte le particelle in contratto

il contratto del tipo Cumulativo, stipulato dal sig. Gaspari Loris (affittuario) con il sig. [REDACTED] (proprietario) riguarda la porzione di ogni particella trasferita in affitto, solo di qualità Seminativo, per una superficie complessiva pari a Ha 8.80.00 circa (su una superficie complessiva Ha 13.07.09). Condizioni: Durata sino al 10/11/2022, canone affitto € 1.200.00 Annui, data stipula 11/04/2017. (la superficie a seminativo è stata sicuramente individuata con misurazione approssimativa su carta e non dal classamento catastale. Più precisamente se una particella di 1000 mq ha una superficie realmente sfruttabile a seminativo di solo 800 mq., quella frazione dell'intero è la superficie che viene considerata di quella particella nel contratto di affitto).

Nel contratto di affitto sono presenti anche terreni per una superficie pari a mq 34.604 non oggetto di pignoramento (foglio 102, part. 30-117-168-171)

Inoltre Il sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig. ra Catani Rina (moglie) per la restante quota di 1/2 della proprietà, nello stesso contratto di affitto cedono al sig. Gaspari Loris (affittuario) la particelle al Foglio 102 n. 19 della superficie pari ad Ha 0.10.00. - Condizioni: Durata sino al 10/11/2022, canone affitto € 10.00 Annui, data stipula 11/04/2017

Sulle stesse particelle (compreso altre) il sig. [REDACTED] (proprietario) ha stipulato un contratto di affitto del tipo Cumulativo, con il sig. [REDACTED] (affittuario) riguardante la sola porzione di ogni particella trasferita in affitto, di qualità Bosco, per una superficie complessiva pari a Ha. 4.00.00 circa, (su una superficie complessiva di Ha 13.07.09). Condizioni: Durata sino al 10/11/2031, canone affitto € 300.00 Annui, data stipula 11/04/2017. (la superficie a Bosco è stata sicuramente individuata con misurazione approssimativa su carta e non dal classamento catastale).

Inoltre Il sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig. ra Catani Rina (moglie) per la restante quota di 1/2 della proprietà, nello stesso contratto cedono al sig. [REDACTED] (affittuario) le particelle al Foglio 102 n. 18 e 19 della superficie pari ad Ha 0.19.14. - Condizioni: Durata sino al 10/11/2031, canone affitto € 20.00 Annui, data stipula 11/04/2017

Canone a carico del sig. [REDACTED] e a favore del sig. [REDACTED] € 4.800.00 complessivo di tutte le particelle in contratto (durata 15 anni)



Nel contratto di affitto sono presenti terreni per una superficie pari a mq 5.538.00 non oggetto di pignoramento (foglio 102, part. 30-168-171)

Si allegano i contratti

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 cancellata, stipulata il 15/04/2004 a firma di Marcheriscossioni Spa ai nn. rep. 1079 di repertorio, iscritta il 19/04/2004 a Urbino ai nn. 2796/843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: 47910,86.

Importo capitale: 17857,98.

Cancellazione totale, Annotazione n. 349 del 26/04/2021

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2009 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 148 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a Urbino ai nn. 2991/706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: 38000,00.

Importo capitale: 28175,99.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui al Lotto 2 e altri

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6148/1541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: Euro 13000,00.

Importo capitale: Euro 6806,63.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al Lotto 2.

Al quadro D. si precisa la presente Iscrizione è richiesta in estensione dell'ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 784, in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6149/1542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: Euro 33000,00.

Importo capitale: Euro 16483,45.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al Lotto 2, e altri immobili.

Al quadro D si precisa: la presente iscrizione è richiesta in estensione all'Ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 785, in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2012 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 312 di repertorio,



iscritta il 26/07/2012 a Urbino ai nn. 3662/613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: Euro 13950,00.

Importo capitale: Euro 10462,11.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al Lotto 2 ed altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep. 277 di repertorio, trascritta il 04/05/2018 a Urbino ai nn. 2188/1572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al Lotto 2, comprensivi della quota di 1/2 sulle particelle 18-19 del coniuge Catani Rina (precisamente terreni di cui all'unità negoziale n. 1 e 2 del pignoramento) ed altri immobili.

pignoramento, stipulata il 21/11/2019 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep.784 di repertorio, trascritta il 11/12/2019 a Urbino ai nn. 7062/5183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al Lotto 2, e altri beni immobili

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 Compravendita (dal 08/11/1975), con atto stipulato il 08/11/1975 a firma di notaio Riccardo Riccardi ai nn. rep. 6880 di repertorio, trascritto il 17/11/1975 a Urbino ai nn. 3989/3119.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al Foglio 102, particelle 20-21-22-23-24-25-26-27-29-31-32-36-38-45-46-47-48-72-126-127-131-135-148/AA-148/AB-149/AA-149/AB

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Permuta (dal 24/07/1980), con atto stipulato il 24/07/1980 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. Rep. 4581 di repertorio, trascritto il 29/07/1980 a Urbino ai nn. 3168/2380.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Comune di Urbino individuati al Foglio 102, con le particelle 18-19.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO LOC. RANCITELLA VIA CA' BIAGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno Agricolo in Comune di URBINO, via Ca' Biagio, loc. Rancitella, della superficie di 87.450,00 mq (Ha 8.74.50)

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), di cui al foglio 102, mappali 20-21-22-23-24-25-26-27-29-31-32-36-38-45-46-47-48-72-126-127-131-135-148-149, della superficie totale pari a mq. 87.450,00

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo,5, superficie 19, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,5, superficie 0,1306, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,54 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0594, reddito agrario 4,73 € reddito dominicale 3,95 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,1247, reddito agrario 1,93 € reddito dominicale 1,61 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0594, reddito



agrario 0,92 € reddito dominicale 0,77 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

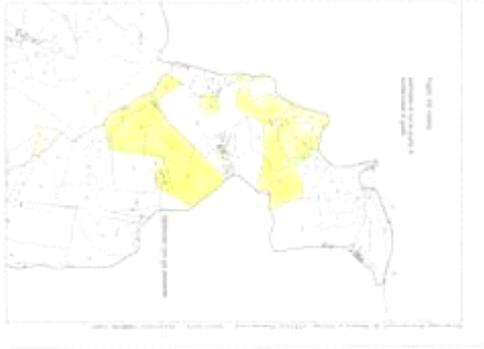
Coerenze: [REDACTED] da più lati

- foglio 102 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,4973, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 6,42 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe canneto,2, superficie 0,008, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,14 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 4, superficie 0,0709, reddito agrario 1,28 € reddito dominicale 1,28 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 1,0565, reddito agrario 19,10 € reddito dominicale 19,10 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 102 particella 29 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0122, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,16 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, [REDACTED]
- foglio 102 particella 29 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,3, superficie 1,44, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 11,16 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, [REDACTED]
- foglio 102 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb,2, superficie 0,1087, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo,4, superficie 0,0213, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,13 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] più lati, [REDACTED]
- foglio 102 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Prato, 3, superficie 0,056, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,1696, reddito agrario 2,63 € reddito dominicale 2,19 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, 5, superficie 0,0363, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,47 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo,5, superficie 0,2259, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,93 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati



- foglio 102 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,5, superficie 0,0131, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,17 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Canneto, 2, superficie 0,0127, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 5, superficie 1,521, reddito agrario 23,57 € reddito dominicale 19,64 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] da più lati
- foglio 102 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,3057, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 2,37 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, Istituto Diocesano da più lati
- foglio 102 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0119, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 1,8856, reddito agrario 29,21 € reddito dominicale 24,35 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Giorgini Cleto da più lati
- foglio 102 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , 5, superficie 0,056, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] più lati, Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 135 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, 5, superficie 0,058, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 135 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,4053, deduzione 3,14, reddito dominicale 0,63 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso, [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, 3, superficie 0,11, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
- foglio 102 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Fabbr. Rurale, superficie 0,042, indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Giorgini Cleto
Fabbricato non più esistente
- foglio 102 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo,5, superficie 0,0714, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 0,92 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Giorgini Cleto





particelle al Foglio 102 di cui al Corpo A evidenziate in giallo



foto aerea particellare con individuazione delle aree a seminativo e a bosco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo a Urbino in loc. Rancitella via Ca' Biagio, a circa 11 km. dall'abitato di Urbino, raggiungibile da strada rossa vicinale comunale, dalla statale 73 bis, ed anche dalla provinciale 67 Pieve di Cagna, quest'ultima strada rossa molto più breve. Ha giacitura di natura medio collinare, le particelle che lo compongono possono essere individuate (vedi planimetria del foglio 102) in due blocchi separati da altra proprietà, distanti tra loro qualche centinaia di metri.

Principalmente le particelle sono a seminativo, nella parte a fondo valle confinante con il fosso Ca' Biagio sono a bosco di roverelle e acacie. (vedi estratto fotocarta)





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo in Mq.	87.450,00	x	100 %	=	87.450,00
Totale:	87.450,00				87.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico libero professionista, operante nell'ambito del Comune di Urbino



Domanda: nella media in rapporto all'attuale periodo di crisi

Offerta: in ambito locale di natura medio bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2-3 anni circa

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: i valori minimi e massimi si intendono per Euro/Ha ettaro, riferito a terreni di qualità seminativo che sono la maggioranza del lotto valutato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreni Agricoli in Comune di Urbino.

- di qualità seminativo per una superficie pari a circa 50.000,00 mq (5 Ha), per lo più contigui tra loro, ricompresi in un'ampia ed articolata zona agricola, di natura collinare, con accesso da strada comunale. (valore Ha/ medio Euro 15.000,00)

- di qualità Bosco Ceduo per una superficie di circa 25.000,00 mq (2.5 Ha), costituito in particella sparse ai confini della proprietà, in corrispondenza di fossi di fondo valle. (valore Ha/medio Euro 4.500,00)

- di qualità pascolo, canneto, prato, la restante superficie di circa 12.500,00 mq. (1,25 Ha). (valore Ha/medio Euro 8.000,00)

in funzione delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, favorevoli e sfavorevoli riguardanti la giacitura, gli accessi, la contiguità tra loro delle particelle, oltrechè nello specifico sulla scorta delle personali conoscenze del mercato delle compravendite di beni analoghi o comunque similari ad essi, si ritiene equo e congruo stimare il terreno agricolo, anche in ragione dell' attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale, nel valore unitario arrotondato pari a: Euro 11.500,00/Ha, pari a 1.15 Euro /Mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87.450,00 x 1,15 = **100.567,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento di stima	-567,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.000,00**

BENI IN URBINO LOC. RANCITELLA VIA CA' BIAGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo in Comune di URBINO, località Rancitella, via Ca' Biagio, della superficie di **2.786,00** mq. (Ha 00.27.86)

per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 5, superficie 0,1023, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,42 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Silvestri Luciano da più lati, Zaza Dalhia Michela
il sig. [REDACTED] ha la quota di possesso pari ad 1/2 la restante quota fa capo al coniuge
- foglio 102 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 4, superficie 0,1763, reddito agrario 3,19 € reddito dominicale 3,19 € indirizzo catastale: Urbino, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, Zaza Dalhia Michela
il sig. Silvestri Luciano ha la quota di possesso pari ad 1/2 la restante quota fa capo al coniuge



particelle di cui al Punto B. evidenziate in giallo



foto aerea particellare con individuazione delle aree a seminativo e a bosco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo in Mq.	2.786,00	x	100 %	=	2.786,00
Totale:	2.786,00				2.786,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreni Agricoli in Comune di Urbino.

- di qualità seminativo per una superficie pari a circa 50.000,00 mq (5 Ha), per lo più contigui tra loro, ricompresi in un'ampia ed articolata zona agricola, di natura collinare, con accesso da strada comunale. (valore Ha/ medio Euro 15.000,00)

- di qualità Bosco Ceduo per una superficie di circa 25.000,00 mq (2.5 Ha), costituito in particella sparse ai confini della proprietà, in corrispondenza di fossi di fondo valle. (valore Ha/medio Euro 4.500,00)

- di qualità pascolo, canneto, prato, la restante superficie di circa 12.500,00 mq. (1,25 Ha). (valore Ha/medio Euro 8.000,00)

in funzione delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, favorevoli e sfavorevoli riguardanti la giacitura, gli accessi, la contiguità tra loro delle particelle, oltrechè nello specifico sulla scorta delle personali conoscenze del mercato delle compravendite di beni analoghi o comunque similari ad essi, si ritiene equo e congruo stimare il terreno agricolo, anche in ragione dell' attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale, nel valore unitario arrotondato pari a: Euro 11.500,00/Ha, pari a 1.15 Euro /Mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.786,00 x 1,15 = **3.203,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento di stima	-203,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

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 di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, 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 agricolo	87.450,00	0,00	100.000,00	100.000,00
B	terreno agricolo	2.786,00	0,00	3.000,00	1.500,00
				103.000,00 €	101.500,00 €

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: **€ 101.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico18,

per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in Urbino via Ca' Biagio località Rancitella situato al Piano Primo di un Immobile composto da altri due appartamenti, e magazzini vari.

Suddiviso in: ingresso su loggia coperta, disimpegno, angolo cottura, pranzo, sala, 2 camere, bagno, ampio terrazzo (loggia) in comunione con il sub. 2. Scoperto Comune al sub. 2-3-4. Della superficie commerciale ragguagliata pari amq.96.00 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm. 283. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Urbino via Ca' Biagio, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

B

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico 16,

per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in Urbino via Ca' Biagio località Rancitella situato al Piano Primo di un Immobile composto da altri due Appartamenti e Magazzini vari.

Suddiviso in: ingresso su ampia terrazza in comunione con il Sub.1, disimpegno, angolo cottura, pranzo, ripostiglio, quattro camere, due bagni. Scoperto comune ai sub. 1-3-4. Della superficie commerciale ragguagliata pari a 149.00 mq. circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm. 278.

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Comune di Urbino, via Ca' Biagio, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato.



Immobile costruito nel 1987.

C

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico 20,

per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- Appartamento in Urbino via Ca' Biagio loc. Rancitella, situato al piano Terra di un immobile composto da altri due appartamenti e magazzini vari.

Suddiviso in: pranzo, sala, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno. Scoperto comune con i sub. 1-2-4. Della superficie commerciale pari a mq. 115.00 circa

Coerenze: [REDACTED] su più Lati

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

D

Fabbricati per funzioni produttive a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella,

per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività dell'azienda agricola, composto al piano Primo Sottostrada da un ampio Ricovero Attrezzi e Mezzi Agricoli, al Piano Terra da un locale uso Magazzino, un locale uso Deposito, un ampio locale ad uso Rivcovero Macchine, un ampio Ripostiglio ed altri due piccoli Ripostigli. Scoperto comune con i sub. 1-2-3. Della superficie commerciale complessiva pari a mq. 335,00.

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 940,00 Euro, indirizzo catastale: Comune di Urbino via Ca' Biagio, piano: Terra-Piano Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, e un piano interrato.

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	694,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.500,00



Data della valutazione:

02/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

si specifica che:

- il Sub. 1 Cat. A/3, residenziale, occupato dal Sig. Silvestri Luciano, quale usufruttuario
- il Sub. 2 Cat. A/3, residenziale, occupato dal Sig. Silvestri Claudio, (figlio di Luciano)
- il Sub. 3 Cat. A/3, residenziale, occupato dal Sig. Silvestri Tonino, quale proprietario
- il Sub. 4 cat. D/10, bene strumentale a servizio dell'azienda agricola, utilizzato da silvestri Tonino, quale proprietario

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 18/02/2004 a firma di notaio Leone Giovanni ai nn. rep. 60440 di repertorio, iscritta il 24/02/2004 a Urbino ai nn. 1308/346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 240000,00.

Importo capitale: Euro 120000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a beni al Foglio 102, particella 165 (ora 174 con i vari subalterni). La formalità riguarda anche altri immobili

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 15/04/2004 a firma di Marcheriscossioni Spa ai nn. rep. 1079 di repertorio, iscritta il 19/04/2004 a Urbino ai nn. 2796/843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 47910,86.

Importo capitale: Euro 17857,98.

La formalità è riferita solamente a beni al Foglio 102, particella 37 (che ha generato parte della 174). La formalità riguarda anche altri immobili.

Cancellazione totale, Annotazione n. 349 del 26/04/2021

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2009 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep.148 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a Urbino ai nn. 2991/706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: Euro 38000,00.

Importo capitale: Euro 28175,99.

La formalità è riferita solamente a beni al foglio 102, part. 174 sub. 1-2-3-4. La suddetta formalità



riguarda anche altri immobili

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Urbino ai nn. 3191/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 13.000,00.

Importo capitale: Euro 6.806,63.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 174 sub 1-2-3-4. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6148/1541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: Euro 13.000,00.

Importo capitale: Euro 6.806,63.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 174 sub 1-2-3-4. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Al quadro D. si precisa la presente Iscrizione è richiesta in estensione dell'ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 784, in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Urbino ai nn. 3192/785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: Euro 33.000,00.

Importo capitale: Euro 16.483,45.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 174, sub. 1-2-3-4. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2010 a firma di tribunale di Rimini ai nn. rep. 829 di repertorio, iscritta il 12/10/2010 a Urbino ai nn. 6149/1542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: Euro 33.000,00.

Importo capitale: Euro 16.483,45.

La formalità è riferita solamente a particella al foglio 102, n. 174, sub. 1-2-3-4. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Al quadro D. si precisa la presente Iscrizione è richiesta in estensione dell'ipoteca iscritta ad Urbino il 20/05/2010 al n. 785, in quanto estesa anche al sig. [REDACTED]

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione, stipulata il 30/01/2011 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 325 di repertorio, trascritta il 14/02/2011 a Urbino ai nn. 947/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Nel quadro "D" si precisa: voglia l'ill.mo tribunale Dichiarare inefficace, revocare e comunque non opponibile ex. art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Popolare Valconca Soc. Coop., il seguente atto: atto pubblico stipulato in data 28/08/2007 a cura del notaio Marco Paladini Rep. n. 11147 e Racc. n. 3285, registrato a Urbino il 29/08/2007 al n. 3173, tra i sig. ri [REDACTED] e la sua coniuge [REDACTED] avente per oggetto la costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi e per gli effetti dell'Art. 167 C.C.. In via subordinata chiediamo la simulazione

trascrizione , stipulata il 30/01/2011 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 325 di repertorio, trascritta il 14/02/2011 a Urbino ai nn. 948/577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale derivante da accertamento simulazione atti.

Nel quadro "D" si precisa: voglia l'ill.mo tribunale Dichiarare inefficace, revocare e comunque non opponibile ex. art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Popolare Valconca Soc. Coop., il seguente



atto: atto pubblico stipulato in data 28/08/2007 a cura del notaio Marco Paladini Rep. n. 11147 e Racc. n. 3285, registrato a Urbino il 29/08/2007 l n. 3173 tra i sig. ri [REDACTED] e la sua [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi e per gli effetti dell'Art. 167 C.C.. In via subordinata chiediamo la simulazione

costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 28/08/2007 a firma di notaio Marco Paladini ai nn. rep. 11147 di repertorio, trascritta il 29/08/2007 a Urbino ai nn. 7073/4035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a la particella al foglio 102 n. 37 (ex. 165, ora 174). L'atto riguarda anche altri immobili

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, in forza di 1 (dal 15/04/1986), con atto stipulato il 15/04/1986 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 12043 di repertorio, trascritto il 26/04/1986 a Urbino ai nn. 1817/1333.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al Lotto 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **105/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ampliamento fabbricato Rurale, rilasciata il 03/09/1987 con il n. 105/87 di protocollo, agibilità del 13/01/1992 con il n. 584/87 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 30/07/1994 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Area Agricola (zona E, ai sensi del D.M. 1444/86). Norme tecniche di attuazione ed indici: norme tecniche di attuazione del PRG vigente, quanto ammesso dalla L.R. 13/1990

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. L. n. 652/1939 e smi.)
L'immobile risulta **conforme**.



estratto particella 174

Ufficio Provinciale di PESARO
Ufficio di PESARO

AGGIORNAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELLENCO DEI SUBALTERNI AGGIORNATI

Subalterno	Numero	Superficie	Particella	Tipologia	Valore
174	174	174	174	174	174
175	175	175	175	175	175
176	176	176	176	176	176
177	177	177	177	177	177
178	178	178	178	178	178
179	179	179	179	179	179
180	180	180	180	180	180
181	181	181	181	181	181
182	182	182	182	182	182
183	183	183	183	183	183
184	184	184	184	184	184
185	185	185	185	185	185
186	186	186	186	186	186
187	187	187	187	187	187
188	188	188	188	188	188
189	189	189	189	189	189
190	190	190	190	190	190

Procedura: **PRODOTTA**

Il Tecnico: **Roberto Martelli**
 La data di deposito della mappa presso l'Ufficio Provinciale di Pesaro è del: **10/05/2019**
 Firma: **Roberto Martelli**

elenco subalterni aggiornato



elaborato planimetrico aggiornato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 13/1990 costruzioni in zona agricola)

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

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati sono stati calcolati singolarmente ed inserita nei vari corpi ove gli abusi sono presenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIA CA' BIAGIO LOC. RANCITELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico18,
per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in Urbino via Ca' Biagio località Rancitella situato al Piano Primo di un Immobile composto da altri due appartamenti, e magazzini vari.

Suddiviso in: ingresso su loggia coperta, disimpegno, angolo cottura, pranzo, sala, 2 camere, bagno, ampio terrazzo (loggia) in comunione con il sub. 2. Scoperto Comune al sub. 2-3-4. Della superficie commerciale raggiunta pari amq.96.00 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm. 283. Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Urbino via Ca' Biagio, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: XXXXXXXXXX

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



accesso all'appartamento



fianco sinistro





terrazzo comune al sub. 2 con loggia da rimuovere



retro appartamento al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato in zona agricola su edificio composto da altri due appartamenti tutti abitati dal nucleo familiare che fa capo a Silvetri Luciano. L'edificio si trova in aperta campagna. Dista dal comune di Urbino 11 Km. circa.

L'accesso all'appartamento avviene da una piccola e breve scalinata con arrivo su una piccolo terrazzo coperto. L'edificio è stato edificato verso la fine degli anni novanta Le finiture sono quelle della sua edificazione, fatta eccezione per gli infissi che sono stati sostituiti e sono in pvc di colore bianco con vetro termico ed oscuramenti in avvolgibili di pvc color verde, e per il bagno che ha subito un riammodernamento. Nello specifico i pavimenti e i rivestimenti della cucina sono in ceramica di vario formato, e alcuni in marmette di graniglia e cemento, le porte sono in tamburato di colore bianco, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in gres ceramico. L'impianto di riscaldamento avviene con termo stufa di tecnologia superata che garantisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria. gli elementi radiante sono in alluminio. Gli impianto elettrico idrico e termico risalgono agli anni della costruzione dell'edificio e sono concepiti con la normativa del periodo, e necessitano di un adeguamento alla normativa. Lo stato manutentivo risulta discreto ed in linea con l'età dell'edificio. l'appartamento ha l'uso comune con il sub. 2 della terrazza,sub. 6





CLASSE ENERGETICA:



[200,99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220201-041067-20637 registrata in data 01/02/2022

CONSISTENZA:

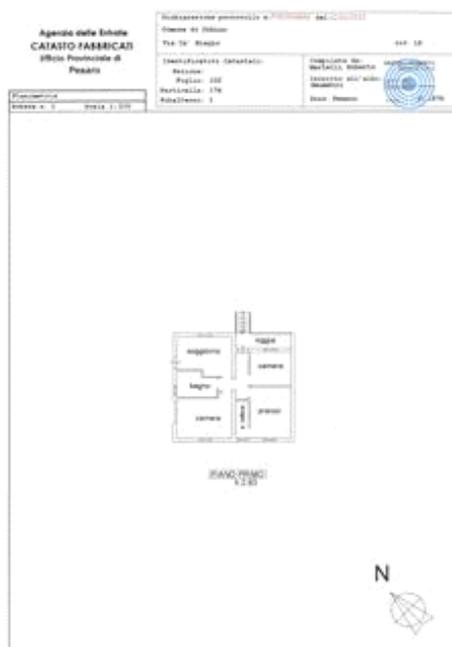
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	89,00	x	100 %	=	89,00



LOGGIA	6,00	x	33 %	=	1,98
terrazza comune	25,00	x	20 %	=	5,00
Totale:	120,00				95,98



Planimetria catastale immobile di cui al corpo A aggiornata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici 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 COMMERCIALE RAGGUAGLIATA. 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 medi proposti dall'agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, la disponibilità o meno di area verde esclusiva o condominiale, l'anno di costruzione, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino necessari, l'accessibilità ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al MQ. di superficie COMMERCIALE RAGGUAGLIATA pari ad € 700,00 (SETTECENTO/00)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,98 x 700,00 = **67.186,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento di stima	-186,00
rimozione della loggia abusiva(consistente nella manodopera pro quota per eseguire la lavorazione) spesa comune al sub. 2	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.000,00**

BENI IN URBINO VIA CA' BIAGIO LOC. RANCITELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico 16,
per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in Urbino via Ca' Biagio località Rancitella situato al Piano Primo di un Immobile composto da altri due Appartamenti e Magazzini vari.

Suddiviso in: ingresso su ampia terrazza in comunione con il Sub.1, disimpegno, angolo cottura, pranzo, ripostiglio, quattro camere, due bagni. Scoperto comune ai sub. 1-3-4. Della superficie commerciale ragguagliata pari a 149.00 mq. circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di cm. 278.

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Comune di Urbino, via Ca' Biagio, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] da più lati

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato.

Immobile costruito nel 1987.





ingresso da loggia



loggia abusiva da rimuovere



fianco destro (piano primo)



retro (piano primo)



fianco sinistro (piano primo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento situato in zona agricola su edificio composto da altri due appartamenti tutti abitati dal nucleo familiare che fa capo a Silvetri Luciano. L'edificio si trova in aperta campagna. Dista dal comune di Urbino 11 Km. circa.

L'accesso all'appartamento posto al piano primo avviene da una piccola e breve scalinata con arrivo su un ampio terrazzo coperto da una tettoia (loggia) in legno di buona fattura. Riguardo la loggia, si prevede la rimozione della stessa, in quanto essendo priva di titolo autorizzativo e non rientrando nella cubatura permessa prevista dalla Legge 13 per le nuove abitazioni in Zona Agricola, è da ritenersi ABUSIVA senza possibilità di essere Sanata,(conteggiando i volumi esistenti a destinazione residenziale si è raggiunto il limite di 1000 mc. realizzabili e quindi non è possibile sanare la cubatura in eccedenza della loggia,). La superficie invece dell'appartamento (vedi planimetria allegata evidenziata in rosso) è sì da ritenersi abusiva ma Sanabile , (rientra nel limite dei 1000 mc realizzabili a destinazione residenziale). Le finiture sono le classiche degli anni ottanta, pavimenti e rivestimenti in gres, le porte sono in tamburato finitura legno chiaro, infissi in legno con vetro a camera avvolgibili in pvc color verde. L'impianto di riscaldamento avviene con termo stufa a legna di tecnologia superata che produce anche acqua calda sanitaria. Gli elementi radiante sono in alluminio. Gli impianti, elettrico idrico e termico risalgono agli anni della costruzione dell'edificio e sono concepiti con la normativa del periodo, e necessitano di un adeguamento alla normativa. Lo stato manutentivo risulta discreto ed in linea con l'età dell'edificio. L'appartamento ha l'uso comune al sub. 1 della terrazza, sub. 6.





CLASSE ENERGETICA:



[154,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220202-041067-20706 registrata in data 02/02/2022

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
appartamento	144,00	x	100 %	=	144,00
terrazzo	25,00	x	20 %	=	5,00
Totale:	169,00				149,00



PIANO PRIMO
appartamento corpo B

planimetria del corpo B con individuate le parti abusive da



Planimetria catastale part. 174 sub. 2



rimuovere e da sanare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici 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 COMMERCIALE RAGGUAGLIATA. 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 medi proposti dall'agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, la disponibilità o meno di area verde esclusiva o condominiale, l'anno di costruzione, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino necessari, l'accessibilità ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al MQ. di superficie COMMERCIALE RAGGUAGLIATA pari ad € 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,00 x 750,00 = **111.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo per la regolarizzazione degli abusi (consistenti nel pagamento in sanzione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costi di costruzione), compresi di pratica Urbanistica e Pratica strutturale.	-9.000,00
rimozione della loggia abusiva(consistente nella manodopera pro quota per eseguire la lavorazione) spesa comune al sub. 1	-1.000,00
arrotondamento del valore	-250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.500,00**

BENI IN URBINO VIA CA' BIAGIO LOC. RANCITELLA



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

Appartamento a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella, civico 20,
per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- Appartamento in Urbino via Ca' Biagio loc. Rancitella, situato al piano Terra di un immobile composto da altri due appartamenti e magazzini vari.

Suddiviso in: pranzo, sala, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno. Scoperto comune con i sub. 1-2-4. Della superficie commerciale pari a mq. 115.00 circa

Coerenze: [REDACTED] su più Lati

L'intero edificio si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



ingresso sul fianco destro (piano terra)



retro e fianco sinistro (piano terra)



fianco sinistro (piano terra)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato in zona agricola su edificio composto da altri due appartamenti tutti abitati dal nucleo familiare che fa capo a Silvetri Luciano. L'edificio si trova in aperta campagna. Dista dal comune di Urbino 11 Km. circa.

L'accesso allo stesso, è posto sul lato sinistro del fabbricato, attraverso un ampio spazio pavimentato in getto di cls. L'appartamento è situato al piano Terra, ed è stato ricavato trasformando una superficie precedentemente destinata a cantina. A tale scopo si precisa che il cambio d'uso è stato realizzato senza autorizzazione Urbanistica e si considera abusivo, ma sanabile. L'appartamento è stato trasformato negli anni novanta. Nello specifico i pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti del bagno in gres ceramico, gli infissi sono in pvc di colore bianco con vetro termico ed oscuramenti in scuri di pvc di colore bianco, il portone di accesso in Pvc. Le porte sono in tamburato di colore bianco. L'impianto di riscaldamento avviene con termo stufa a legna di tecnologia superata che produce anche acqua calda sanitaria. Gli elementi radiante sono in alluminio. Gli impianti, elettrico idrico e termico risalgono agli anni della costruzione dell'appartamento e sono concepiti con la normativa del periodo, e necessitano di un adeguamento. Lo stato manutentivo risulta discreto.



ingresso



pranzo



sala



camera matrimoniale





camera doppia



bagno

CLASSE ENERGETICA:



[150,70 KWh/m²/anno]

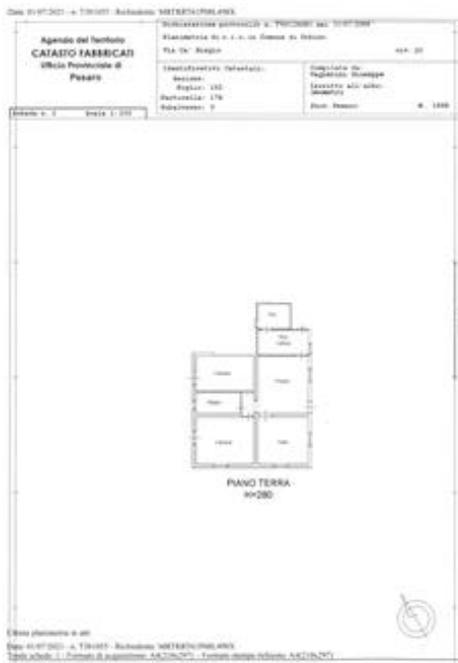
Certificazione APE N. 20220201-041067-20656 registrata in data 01/02/2022

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
appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00



PLANIMETRIA CATASTALE



FABBR. DI CUI AL PUNTO C CON EVIDENZIATO GLI ABUSI DA SANARE



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici 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 COMMERCIALE. 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 medi proposti dall'agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, la disponibilità o meno di area verde esclusiva o condominiale, l'anno di costruzione, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino necessari, l'accessibilità ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al MQ. di superficie COMMERCIALE pari ad € 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 750,00 = **86.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-250,00
costo per la regolarizzazione degli abusi (consistenti nel pagamento in sanzione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costi di costruzione), compresi di pratica Urbanistica e Pratica strutturale.	-17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.000,00**

BENI IN URBINO VIA CA' BIAGIO LOC. RANCITELLA

FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE

DI CUI AL PUNTO D

Fabbricati per funzioni produttive a URBINO Via Ca' Biagio Loc. Rancitella,



per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività dell'azienda agricola, composto al piano Primo Sottostrada da un ampio Ricovero Attrezzi e Mezzi Agricoli, al Piano Terra da un locale uso Magazzino, un locale uso Deposito, un ampio locale ad uso Ricovero Macchine, un ampio Ripostiglio ed altri due piccoli Ripostigli. Scoperto comune con i sub. 1-2-3. Della superficie commerciale complessiva pari a mq. 335,00.

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 940,00 Euro, indirizzo catastale: Comune di Urbino via Ca' Biagio, piano: Terra-Piano Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, e un piano interrato.

Immobile costruito nel 1987.



accesso deposito sul retro piano terra



accesso ricovero macchinari sul fianco destro piano terra



accesso ricovero attrezzi sul retro piano sottostrada



accesso ricovero attrezzi sul retro piano sottostrada





ricovero attrezzi sul fronte piano terra



accesso ricoveri attrezzi lato fianco sinistro piano sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni eseguiti di cui al Lotto 3 Corpo D, riguardano delle superficie utilizzate come magazzini, depositi, e ricovero attrezzi e mezzi agricoli, situate al Piano Terra ed al Piano Primo Sottostrada dell'edificio comprendente anche le abitazioni, non sono quindi volumi separati dall'edificio residenziale. Gli accessi agli stessi sono posti sul fianco destro e sinistro e sul retro dell'edificio. Non hanno un'altezza elevata proprio perchè ricavati nell'edificio residenziale. I volumi con il solaio soprastante piano hanno un'altezza minima pari a 2.45 m. e max. m. 2.94, la parte con il solaio soprastante inclinato ha un'altezza minima pari a m. 3.35 e max. pari a m. 5.70. La struttura portante è in muratura di laterizio, e parte con blocchi di cemento, i solai di latero cemento. Le murature e i solai sono privi di intonaco, la pavimentazione è in getto grezzo di cls. Gli impianti elettrici sono per lo più a vista e non a norma. Le porte ed i portoni di accesso non hanno dimensioni elevate e permettono il passaggio di piccoli mezzi, e sono in lamiera di acciaio di fattura artigianale. Per la maggior parte i locali sono privi di finestrate. lo stato manutentivo risulta discreto.



deposito al piano terra fianco sinistro con accesso sul retro



deposito al piano terra fianco sinistro accesso sul retro





ricovero attrezzi al piano primo sottostrada con accesso sul retro



ricovero attrezzi al piano primo sottostrada con accesso sul retro



Ricovero macchinari al piano terra con accesso sul fianco destro



ricovero macchinari al piano terra con accesso sul fianco destro

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
fabbricato a servizio dell'azienda agricola	335,00	x	100 %	=	335,00
Totale:	335,00				335,00





fabbricato al Foglio 102, particella 174 sub. 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici 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 COMMERCIALE. 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 medi proposti dall'agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, la disponibilità o meno di area verde esclusiva o condominiale, l'anno di costruzione, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino necessari, l'accessibilità ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al MQ. di superficie COMMERCIALE pari ad € 300,00 (TRECENTO/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 335,00 x 300,00 = **100.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento stima	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.000,00****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 Urbino, 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	appartamento	95,98	0,00	66.000,00	66.000,00
B	appartamento	149,00	0,00	101.500,00	101.500,00
C	appartamento	115,00	0,00	69.000,00	69.000,00
D	Fabbricati per funzioni produttive	335,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				336.500,00 €	336.500,00 €

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: **€ 336.500,00****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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 336.500,00**

data 02/02/2022



il tecnico incaricato
ROBERTO MARTELLI

