



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 7/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA MERLI**

CF: MRLNDR63M14L500R

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Conciatori, 50

telefono: 0722818232

fax: 0722818232

email: [studio.merli@libero.it](mailto:studio.merli@libero.it)

PEC: [andrea.merli@archiworldpec.it](mailto:andrea.merli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2021

# LOTTO 1

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

**A** **agriturismo** a URBINO Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **310,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto si trova in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola in Loc. Maciolla. Trattasi di un fabbricato ex rurale in zona agricola, tipico dei territori del Montefeltro con struttura portante in mattoni e pietra intonacata e solai in legno. Distante circa 10 chilometri dal centro del capoluogo è composto da due porzioni edificate in epoche successive. Nel 2005 è stato oggetto di ristrutturazione totale al fine di realizzare un agriturismo con tre unità abitative distinte, oltre ad un ampio salone soppalcato, con annessa cucina, da adibire a sala degustazione prodotti aziendali. Il fabbricato si sviluppa su due piani. Il piano terra su cui è presente un appartamento costituito da pranzo soggiorno, due camere, bagno per disabili ed una grotta naturale scavata nel tufo, oltre ad un vano adibito a ripostiglio. Il piano primo è suddiviso in altri due appartamenti, uno composto da pranzo-soggiorno, due camere e bagno, l'altro dalla zona giorno, una camera ed il bagno. Adiacente è presente il vano adibito a degustazione. A pochi metri dal fabbricato è stato recentemente edificato un vano tecnico in cemento armato interrato dove si trovano i locali caldaia e deposito legna.

Il fabbricato insiste sulla particella 107 di superficie mq 842, completa il lotto la particella 100 di mq 1.125, pertanto l'area di sedime e agiamento è pari a complessivi mq 1.967. Il P.R.G. individua la zona come "area agricola" Zona E ai sensi del D.M. 1444/68.

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

- foglio 156 particella 107 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.798,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà
- foglio 156 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 1125, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2+un locale interrato staccato dal corpo princip. piani, 2+un locale interrato staccato dal corpo princip. piani fuori terra, 1 locale tecnico piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>310,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 341.275,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 290.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/06/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella Certificazione Notarile datata 12.02.2021 presente nel fascicolo è presente la dicitura "Si segnala costituzione di vincolo di indivisibilità del 23.01.2003 numero di repertorio 51626 notaio Venturini Pasquale di Urbino trascritto il 01.02.2003 ai nn. 845/596 a favore di Regione Marche" sugli immobili oggetto della esecuzione. Poichè lo stesso atto (di compravendita) del Notaio Venturini del 23.01.2003 richiama la seguente formalità: "Vincolo di indivisibilità trentennale a favore del Fondo di Rotazione, trascritto il 07.10.1977 al n. 3351", si ritiene che tale vincolo sia di fatto decaduto.

Le visure sono aggiornate al 07.06.2022

#### 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 22/07/2010 a firma di Notaio Paladini di Urbino ai nn. 18756/8568 rep. di repertorio, iscritta il 26/07/2010 ai nn. 4667/1175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/01/2003 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 51626 rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2003 ai nn. 852/135, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €352.860,00.

Importo capitale: €181.430,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 65, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70.

Di tutte queste si fa presente che la particella n. 65 del Foglio 156 non risulta nell'atto di pignoramento.

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

pignoramento, stipulata il 04/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 663 rep. di repertorio, trascritta il 08/02/2021 ai nn. 663/513, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2003), con atto stipulato il 23/01/2003 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 51625 rep. di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a Urbino ai nn. 776/547.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto dell'esecuzione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 27/02/1999 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 38513 rep. di repertorio, trascritto il 04/03/1999 a Urbino ai nn. 1152/789.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Urbino foglio 161 particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 04/11/1995 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 30551/6329 rep. di repertorio, trascritto il 16/11/1995 a Urbino ai nn. 5418/4162.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili della presente esecuzione distinti al Foglio 156.

Unitamente all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 25/02/1985 Notaio pasquale Venturini

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 25/02/1985 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 10012/2809 rep. di repertorio, trascritto il 07/03/1985 a Urbino ai nn. 905/689.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili della presente esecuzione distinti al Foglio 156.

Unitamente all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04/11/1995 Notaio pasquale Venturini

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. D.I.A. prot. n. PU083 del 28.12.2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo e parziale ristrutturazione dell'immobile di civile abitazione sito in loc. Ca' L' Ajola, presentata il 28/12/2005 con il

n. PU083 di protocollo, agibilità del 29/12/2007 con il n. 2007/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di civile abitazione distinta al Foglio 156 part. 107 Comune di Urbino.

Il fabbricato distinto al foglio 156 particella 107 cat. D10 è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente sono state inoltrate presso i competenti uffici le seguenti pratiche: - Denuncia di Inizio Attività prot. PU083 del 28.12.2005 per “Restauro e sisanamento conservativo e parziale ristrutturazione dell’immobile di civile abitazione immobile sito in Urbino in località Ca’ L’Ajola”; - Deposito atti progettuali presso gli uffici del Genio civile di Pesaro in data 09.08.2006 prot. 1448/06 cod. NIJEML; - Denuncia di Inizio Attività prot. 12997 del 17.10.2007 per variante alla D.I.A. già presentata; - Denuncia di Inizio Attività prot. 15065 del 30.11.2007 per variante alle D.I.A. già presentate; - Certificato di Collaudo statico protocollato in data 14.11.2007 - Certificato di Agibilità n. 2007/94 prot. 2007/16086 del 29.12.2007.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 92 del 30.07.1994 approvato con modifiche dalla Giunta Provinciale n. 323 del 22.04.1997 convalidata con delibera del consiglio Provinciale n. 29 del 25.03.2000 e successive varianti, l’immobile ricade in zona "AREA AGRICOLA" (Zona E ai sensi del D.m. 144/68). Norme tecniche di attuazione ed indici: norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L’immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L’immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBINO CA' L'AJOLA, FRAZIONE LOCALITÀ MACIOLLA

## AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

**agriturismo** a URBINO Ca' L' Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **310,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L’immobile in oggetto si trova in Comune di Urbino in loc. Ca' L' Ajola in Loc. Maciolla. Trattasi di un fabbricato ex rurale in zona agricola, tipico dei territori del Montefeltro con struttura portante in mattoni e pietra intonacata e solai in legno. Distante circa 10 chilometri dal centro del capoluogo è composto da due porzioni edificate in epoche successive. Nel 2005 è stato oggetto di

ristrutturazione totale al fine di realizzare un agriturismo con tre unità abitative distinte, oltre ad un ampio salone soppalcato, con annessa cucina, da adibire a sala degustazione prodotti aziendali. Il fabbricato si sviluppa su due piani. Il piano terra su cui è presente un appartamento costituito da pranzo soggiorno, due camere, bagno per disabili ed una grotta naturale scavata nel tufo, oltre ad un vano adibito a ripostiglio. Il piano primo è suddiviso in altri due appartamenti, uno composto da pranzo-soggiorno, due camere e bagno, l'altro dalla zona giorno, una camera ed il bagno. Adiacente è presente il vano adibito a degustazione. A pochi metri dal fabbricato è stato recentemente edificato un vano tecnico in cemento armato interrato dove si trovano i locali caldaia e deposito legna.

Il fabbricato insiste sulla particella 107 di superficie mq 842, completa il lotto la particella 100 di mq 1.125, pertanto l'area di sedime e agiamento è pari a complessivi mq 1.967. Il P.R.G. individua la zona come "area agricola" Zona E ai sensi del D.M. 1444/68.

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

- foglio 156 particella 107 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.798,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà
- foglio 156 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 1125, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2+un locale interrato staccato dal corpo princip. piani, 2+un locale interrato staccato dal corpo princip. piani fuori terra, 1 locale tecnico piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 10). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Urbino Km 10.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato in zona agricola destinato ad agriturismo, si raggiunge percorrendo la S.S. 73 bis in direzione di Urbania, dopo aver percorso la statale per circa 5 chilometri si percorre la strada comunale per Maciolla, dopo qualche chilometro si raggiunge il fabbricato in oggetto. La strada è in buone condizioni tranne l'ultimo breve tratto che non è asfaltata.

Si fa presente inoltre che l'accesso alla proprietà avviene percorrendo una stradina ubicata nella particella 104 sempre di proprietà dell'esecutato ma ricomprese nel lotto 2.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni anche se non è più utilizzato da qualche tempo. Oggetto di importante ristrutturazione iniziata nel 2005 e conclusa nel 2007, presenta una struttura portante in pietra e mattoni intonacata esternamente ed internamente, i solai di piano e di copertura sono in

legno a doppia orditura e piastrelle in cotto, il manto in coppi, gli infissi in legno con vetrocamera e scurettoni interni, canali di gronda e pluviali in rame, ringhiere in ferro verniciato, pavimenti in cotto e grés porcellanato. La finitura esterna è in intonaco a calce tinteggiata. Internamente è così suddiviso:

**Piano Terra.** Appartamento n. 1, di superficie lorda mq 84,60 ed utile mq 62,50 composto da pranzo-soggiorno, due camere e ed un bagno, oltre una grotta scavata nella roccia di mq 10 circa. E' inoltre presente un ripostiglio di mq 18 lordi.

**Piano Primo.** Di superficie complessiva mq 224,40, costituito da Appartamento n. 2, composto da pranzo-soggiorno, due camere ed un bagno di superficie utile mq 65 circa. Appartamento n. 3, formato da soggiorno, cucina, camera e bagno di mq 54 circa. Ampio locale comune a tutte le unità adibito a degustazione dei prodotti aziendali, con annessa cucina e bagno di superficie pari a mq 69 circa con soppalco in acciaio e legno della superficie di mq 21.

Tutti gli appartamenti hanno il riscaldamento a pavimento

Non in aderenza è presente un vano tecnico interrato di dimensioni ml 5,60 x 11,55 per complessivi mq 65 circa con altezza interna ml 2,95, destinato a centrale termica. Sono presenti due caldaie, la prima alimentata a biomasse (legno, pellet, cippato) con relativo deposito, la seconda a gas gpl con bombolone esterno ed su una particella adiacente (94) e facente parte del lotto 2 della presente esecuzione.

L'area di sedime e agiamento comprende anche la particella 100 oltre la 107 su cui insistono i fabbricati, per complessivi mq 1.967.

Si sottolinea che essendo l'impianto termico costituito da più generatori, per i quali non risultano essere state eseguite le necessarie manutenzioni e non essendo presenti tutti i libretti di impianto previste dalle vigenti normative, il sottoscritto alla stato attuale è impossibilitato alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetico in quanto per la sua presentazione è necessario allegare la copia dei libretti e dell'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** Finestre realizzati in legno. necessitano di manutenzione al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**manto di copertura:** realizzato in coppi con coibentazione in presente al di sopra della media ★★☆☆☆☆

**pareti esterne:** costruite in muratura di mattoni piетrame , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★★☆☆☆☆

**pavimentazione esterna:** realizzata in piastrelle in cotto al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle in cotto levigate al di sopra della media ★★☆☆☆☆

**portone di ingresso:** accesso agli appartamenti e altri locali realizzato in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**rivestimento esterno:** realizzato in intonaco a calce nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

**copertura:** legno a doppia orditura e piastrelle al di sopra della media ★★☆☆☆☆

**scale esterne:** accesso agli appartamenti costruite in muratura e piastrelle in cotto nella media ★★☆☆☆☆

**solai:** in legno a doppia orditura e piastrelle in cotto al di sopra della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** , la tensione è di bassa conformità: depositata con l'agibilità nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Terra	84,60	x	100 %	=	84,60
Ripostiglio Piano Terra	18,00	x	40 %	=	7,20
Grotta in tufo	10,00	x	50 %	=	5,00
Appartamenti Piano primo	1,00	x	100 %	=	1,00
Sala degustazione mq	69,00	x	100 %	=	69,00
Soppalco sala degustazione	21,00	x	60 %	=	12,60
locale tecnico	65,00	x	50 %	=	32,50
Area di sedime e agiamento	1.967,00	x	5 %	=	98,35
<b>Totale:</b>	<b>2.235,60</b>				<b>310,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del fabbricato in oggetto tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia dell'immobile, del contesto su cui è inserito e della distanza dal centro abitato (circa 10 chilometri), dei collegamenti e più in generale tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, viste anche le quotazioni indicate dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'andamento dell'attuale mercato immobiliare si può determinare cautelativamente in € 1.100,00 al metro quadro.

Il valore sarà poi decurtato del 15%, a garanzia anche di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,25 x 1.100,00 = **341.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 341.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 341.275,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche lo stato di conservazione e manutenzione,

l'ubicazione, l'esposizione, il livello di finitura ed i materiali utilizzati, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile). Si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	agriturismo	310,25	0,00	341.275,00	341.275,00
				<b>341.275,00 €</b>	<b>341.275,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il non risulta comodamente divisibile.

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: **€ 341.275,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 51.191,25**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 83,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 290.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2021

## LOTTO 2

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

**A** **Stalla, fienile, deposito attrezzi, silos** a URBINO Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di annessi agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola in Loc. Maciolla, strada Rancitella e limitrofi ai beni di cui il Lotto1. Distanza circa 10 chilometri dal centro del capoluogo e sono costituiti da una stalla di circa 300 mq con struttura in acciaio e copertura in pannelli in fibrocemento, con adiacente il fienile di mq 260 in struttura in cemento armato prefabbricata, un ricovero attrezzi di mq 130 circa con struttura in cemento armato tamponata e con copertura in legno, e n. 7 silos necessari all'attività dell'azienda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra .Identificazione catastale:

- foglio 156 particella 101 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.508,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella, 18 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** **terreno agricolo** a URBINO Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **210.797,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola in zona Maciolla, a circa 10 km dal capoluogo. Di superficie Ha 21.07.97 (mq 210.797), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare, al centro del quale si trovano i beni di cui il Lotto 1 ed i beni individuati con il Corpo A del presente Lotto. I terreni hanno orografia collinare, destinati a seminativo, a pascolo ed a bosco. E' inoltre presente una tartufaia ed un noceto insistenti prevalentemente sulle particelle 14 e 15

Identificazione catastale:

- foglio 156 particella 10 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato 2, superficie 1714, reddito agrario 1,34 € reddito dominicale 1,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 8578, reddito agrario 13,29 € reddito dominicale 11,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco misto 1, superficie 802, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 10 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato, superficie 2245, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 8055, reddito agrario 14,56 € reddito dominicale 14,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 7972, reddito agrario 24,70 € reddito dominicale 22,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4, superficie

- 886, reddito agrario 1,60 € reddito dominicale 1,60 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà più altri
- foglio 156 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco misto 1, superficie 9019, reddito agrario 2,33 € reddito dominicale 9,32 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 9113, reddito agrario 16,47 € reddito dominicale 16,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà
  - foglio 156 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arb. 1, superficie 4998, reddito agrario 1,55 € reddito dominicale 3,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1650, reddito agrario 2,98 € reddito dominicale 2,98 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 1419, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 1,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato 2, superficie 507, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,42 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Bosco misto, superficie 1622, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 1,68 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada
  - foglio 156 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 9427, reddito agrario 17,04 € reddito dominicale 17,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe semin arb 7, superficie 8871, reddito agrario 14,36 € reddito dominicale 14,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 702, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 73 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb 1, superficie 176858, reddito agrario 5,47 € reddito dominicale 13,68 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + atri
  - foglio 156 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 7240, reddito agrario 22,43 € reddito dominicale 20,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 75 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 75 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 5, superficie 92, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

- foglio 156 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1902, reddito agrario 1,47 € reddito dominicale 1,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 93 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pscolo arb 1, superficie 29125, reddito agrario 9,03 € reddito dominicale 22,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 18172, reddito agrario 62,85 € reddito dominicale 32,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb 1, superficie 858, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,66 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5487, reddito agrario 9,92 € reddito dominicale 9,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 27175, reddito agrario 42,10 € reddito dominicale 35,09 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altro
- foglio 156 particella 102 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 400, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 2, superficie 296, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe semin arb 4, superficie 25714, reddito agrario 66,40 € reddito dominicale 73,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada + altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: tartufaia - noceto ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210.797,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 370.552,79</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 314.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/06/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/04/2019 00:00:00 stabilita attraverso contratto di affitto.

L'esecutato dichiara che i beni di cui il Foglio 156, particelle 17, 18, e 102 (catasto terreni), e particella 101 (catasto fabbricati), relativi alla stalla, fienile deposito ed attrazzature, sono utilizzati dal sig. F. P.

In data 23.04.2019, è stato stipulato un contratto di affitto della durata di anni 2 al canone annuo di € 6.000,00, pertanto risulta scaduto ma lo stesso ex affittuario continua di fatto a godere dei beni.

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

Le visue sono aggiornate al 07.06.2022.

##### **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 22/07/2010 a firma di Notaio Paladini di Urbino ai nn. 18756/8568 rep. di repertorio, iscritta il 26/07/2010 ai nn. 4667/1175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/01/2003 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 51626 rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2003 ai nn. 852/135, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €352.860,00.

Importo capitale: €181.430,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 65, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70.

Di tutte queste si fa presente che la particella n. 65 del Foglio 156 non risulta nell'atto di pignoramento.

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

pignoramento, stipulata il 04/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 663 rep. di repertorio, trascritta il 08/02/2021 ai nn. 663/513, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

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

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2003), con atto stipulato il 23/01/2003 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 51625 rep. di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a Urbino ai nn. 776/547.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto dell'esecuzione

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 04/11/1995 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 30551/6329 rep. di repertorio, trascritto il 16/11/1995 a Urbino ai nn. 5418/4162.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili della presente esecuzione distinti al Foglio 156.

Unitamente all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 25/02/1985 Notaio pasquale Venturini

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 25/02/1985 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 10012/2809 rep. di repertorio, trascritto il 07/03/1985 a Urbino ai nn. 905/689.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili della presente esecuzione distinti al Foglio 156.

Unitamente all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04/11/1995 Notaio pasquale Venturini

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire in Sanatoria N. **4/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento della zona di calpestio non coperta all'esterno degli annessi agricoli - Mancato montaggio dei coppi di copertura (ora solo ondulina) - Installazione di Silos sul fianco degli annessi agricoli , presentata il 10/12/2004 con il n. prot. 2007/17786 di protocollo, rilasciata il 08/11/2011 con il n. 1/2011 di protocollo

Concessione Edilizia N. **8 del 20/01/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di annessi agricoli, presentata il 05/08/1998 con il n. prot. 12536/2222 di protocollo, rilasciata il 20/01/1999 con il n. 8 di protocollo, agibilità del 10/10/2000 con il n. 15494 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Annessi Agricoli.

I fabbricati adibiti a stalla e fienile, da quanto si evince dall'atto di compravendita del 23.01.2003 risulta essere stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967, successivamente sono state rilasciate: - Concessione edilizia n. 8/99 dell 20.01.199 relativa alla ristrutturazione ed ampliamento di annessi agricoli. - Variante n. 91 del 07.06.2000 alla C.E. n.8/99 - Denuncia di Inizio Attività prot. del

20.01.2001 per Variante secondo stralcio alla C.E. n. 8/99 - Agibilità del 13.07.2000, prot. 11039/2257 avvenuta per silenzio assenso - Agibilità del n. 2006/11 del 02.02.2006 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 4/2011 del 08.11.2011

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 92 del 30.07.1994 approvato con modifiche dalla Giunta Provinciale n. 323 del 22.04.1997 convalidata con delibera del consiglio Provinciale n. 29 del 25.03.2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona "AREA AGRICOLA" (Zona E ai sensi del D.m. 144/68). Norme tecniche di attuazione ed indici: norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I fabbricati adibiti a stalla e fienile, da quanto si evince dall'atto di compravendita del 23.01.2003 risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente sono state rilasciate:

- Concessione edilizia n. 8/99 del 20.01.1999 relativa alla ristrutturazione ed ampliamento di annessi agricoli.
- Variante n. 91 del 07.06.2000 alla C.E. n.8/99
- Denuncia di Inizio Attività prot. del 20.01.2001 per Variante secondo stralcio alla C.E. n. 8/99
- Agibilità del 13.07.2000, prot. 11039/2257 avvenuta per silenzio assenso
- Agibilità del n. 2006/11 del 02.02.2006
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 4/2011 del 08.11.2011

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBINO CA' L'AJOLA, FRAZIONE LOCALITÀ MACIOLLA  
**STALLA, FIENILE, DEPOSITO ATTREZZI, SILOS**  
DI CUI AL PUNTO A

**Stalla, fienile, deposito attrezzi, silos** a URBINO Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di annessi agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola in Loc. Maciolla, strada

Rancitella e limitrofi ai beni di cui il Lotto1. Distano circa 10 chilometri dal centro del capoluogo e sono costituiti da una stalla di circa 300 mq con struttura in acciaio e copertura in pannelli in fibrocemento, con adiacente il fienile di mq 260 in struttura in cemento armato prefabbricata, un ricovero attrezzi di mq 130 circa con struttura in cemento armato tamponata e con copertura in legno, e n. 7 silos necessari all'attività dell'azienda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra .Identificazione catastale:

- foglio 156 particella 101 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.508,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella, 18 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 10). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di annessi agricoli con destinazione a stalla, fienile e ricovero attrezzi ubicati in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola zona Maciolla e percorrendo la strada Rancitella e limitrofi ai beni di cui il Lotto1. In particolare la stalla, realizzata nel 2000, di dimensioni pari a mq 300 circa oltre la sporgenza della copertura, con struttura costituita da travi e pilastri in acciaio, manto in fibrocemento e tamponate su alcuni lati con blocchi in calcestruzzo. Adiacente è presente il fienile in c.a. prefabbricato tamponato con blocchi in laterizio parzialmente intonacato, di superficie mq 260 e altezza variabile da 4,00 a 5,00 edificato in epoca anteriore al 1967, il deposito attrezzi con struttura in cemento armato tamponato con blocchi in laterizio intonacati sia internamente che esternamente e tetto in legno e manto in coppi di superfici circa mq 130 edificato in epoca anteriore al 1967 e ristrutturato nel 2000. Completano l'intero impianto 6 silos di altezza e diametro differenti.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> Stalla costruita in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in stalla - acciaio e pannelli in fibrocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in stalla - blocchi in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> Fienile costruita in travi tipo "varese", tavelloni in laterizio, tegole tipo "marsigliese"	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in blocchi in laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> Ricovero attrezzi costruita in Legno con manto in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in Ricovero attrezzi - cemento armato, blocchi in laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto C.T.U. valuta i beni in oggetto a corpo. La valutazione tiene conto della consistenza, dei vari tipi di materiali utilizzati per la loro realizzazione, dei costi necessari alla loro realizzazione, dell'epoca di costruzione e quindi dello stato di ammortamento, della funzionalità, dello stato di manutenzione e conservazione. In particolare analizzate attentamente le loro peculiarità i valori individuati sono i seguenti.

Stalla: €45.000,00

Fienile: €35.000,00

Ricovero attrezzi: €30.000,00

Impianti (silos): €35.000,00

Valore complessivo del corpo €145,00

Il valore sarà poi decurtato del 15%, a garanzia anche di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>145.000,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 145.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 145.000,00</b>
---	---------------------

BENI IN URBINO CA' L'AJOLA, FRAZIONE LOCALITÀ MACIOLLA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a URBINO Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **210.797,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Ca' L'Ajola in zona Maciolla, a circa 10 km dal capoluogo. Di superficie Ha 21.07.97 (mq 210.797), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare, al centro del quale si trovano i beni di cui il Lotto 1 ed i beni individuati con il Corpo A del presente Lotto. I terreni hanno orografia collinare, destinati a seminativo, a pascolo ed a bosco. E' inoltre presente una tartufaia ed un noceto insistenti prevalentemente sulle particelle 14 e 15

Identificazione catastale:

- foglio 156 particella 10 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato 2, superficie 1714, reddito agrario 1,34 € reddito dominicale 1,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 8578, reddito agrario 13,29 € reddito dominicale 11,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco misto 1, superficie 802, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 10 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato, superficie 2245, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 8055, reddito agrario 14,56 € reddito dominicale 14,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 7972, reddito agrario 24,70 € reddito dominicale 22,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4, superficie 886, reddito agrario 1,60 € reddito dominicale 1,60 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà più altri
  - foglio 156 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco misto 1, superficie 9019, reddito agrario 2,33 € reddito dominicale 9,32 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 9113, reddito agrario 16,47 € reddito dominicale 16,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà
  - foglio 156 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arb. 1, superficie 4998, reddito agrario 1,55 € reddito dominicale 3,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
  - foglio 156 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1650, reddito agrario 2,98 € reddito dominicale 2,98 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 1419, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 1,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato 2, superficie 507, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,42 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
  - foglio 156 particella 18 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Bosco misto, superficie 1622, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 1,68 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada
  - foglio 156 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 9427, reddito agrario 17,04 € reddito dominicale 17,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe semin arb 7, superficie 8871, reddito agrario 14,36 € reddito dominicale 14,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 702, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
  - foglio 156 particella 73 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb 1, superficie 176858, reddito agrario 5,47 € reddito dominicale 13,68 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\*

Coerenze: stessa proprietà + altri

- foglio 156 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 7240, reddito agrario 22,43 € reddito dominicale 20,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 75 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 75 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 5, superficie 92, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1902, reddito agrario 1,47 € reddito dominicale 1,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 93 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pscolo arb 1, superficie 29125, reddito agrario 9,03 € reddito dominicale 22,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 18172, reddito agrario 62,85 € reddito dominicale 32,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb 1, superficie 858, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,66 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5487, reddito agrario 9,92 € reddito dominicale 9,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 156 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 27175, reddito agrario 42,10 € reddito dominicale 35,09 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altro
- foglio 156 particella 102 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 400, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 2, superficie 296, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 156 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe semin arb 4, superficie 25714, reddito agrario 66,40 € reddito dominicale 73,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, strada + altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: tartufaia - noceto ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 10). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari Ha 21.07.97 (mq 210.797). I terreni hanno orografia collinare, di questi circa Ha 10.56.66 hanno qualità a seminativo, Ha 06.40.83 a pascolo e prato arborato, e Ha 04.10.48. All'interno del compendio è inoltre presente un'area destinata a tartufaio e noceto della superficie di circa 2 ettari.

Si fa presente inoltre che nella particella 104 insiste la strada di accesso, non solo ai beni di cui il Corpo A, ma anche al fabbricato di cui il Lotto 1, mentre nella particella 94 è presente il bombolone per il gpl a servizio sempre del fabbricato del Lotto 1, costituendo di fatto delle servitù.

## 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	
Terreni agricoli	210.797,00	x	100 %	=	210.797,00
<b>Totale:</b>	<b>210.797,00</b>				<b>210.797,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni hanno estensione complessiva pari a mq 210.797, considerando che quelli a seminativo sono pari a mq 105.666, quelli a pascolo mq 64.083 ed a bosco mq 41.048, facendo una media ponderata considerando il valore del seminativo pari a € 15.000/Ha, del pascolo € 8.000/Ha e del bosco € 4.000/Ha si ottiene un prezzo medio in arrotondamento di €10.700 ad ettaro pari a € 1,07 a metro quadro. tale prezzo medio considera anche il valore della tartufaia e del noceto spalmato sulla superficie intera.

Il valore sarà poi decurtato del 15%, a garanzia anche di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210.797,00 x 1,07 = **225.552,79**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 225.552,79**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 225.552,79**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato per quanto attiene i beni di cui il Corpo A (annessi agricoli) si procede avvalendosi di una stima a corpo che considera, i costi di

costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà e le potenzialità degli immobili ed in generale tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare.

Per i terreni al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a terreni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, della ubicazione della dimensione del compendio agricolo, della superficie complessiva e della qualità dei terreni. Si moltiplica per la superficie catastale dell'immobile, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Stalla, fienile, deposito attrezzi, silos	0,00	0,00	145.000,00	145.000,00
B	terreno agricolo	210.797,00	0,00	225.552,79	225.552,79
				<b>370.552,79 €</b>	<b>370.552,79 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il presente Lotto è costituito da terreni ed annessi agricoli, il sottoscritto CTU ritiene che gli stessi siano strettamente collegati e pertanto debbano essere venduti in u unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 370.552,79**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 55.582,92</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 69,87</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 314.900,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2021

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a URBINO, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **68.794,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Maciolla, a circa 13 km dal capoluogo ed adiacenti la strada comunale Rancitella, risultano pertanto facilmente accessibili. Di superficie Ha 06.87.94 (mq 68.794), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare. I terreni hanno orografia collinare, in parte sono destinati a seminativo, in parte a pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 161 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 2341, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + stessa proprietà
- foglio 161 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 8480, reddito agrario 15,33 € reddito dominicale 15,33 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 10010, reddito agrario 18,09 € reddito dominicale 18,09 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 800, reddito agrario 2,48 € reddito dominicale 2,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, superficie 2298, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 1,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 36003, reddito agrario 55,78 € reddito dominicale 46,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, strada + altri
- foglio 161 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 8760, reddito agrario 27,14 € reddito dominicale 24,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
- foglio 161 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 102, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + stessa proprietà

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**68.794,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 92.871,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/06/2022</b>

### 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 **volontaria**, stipulata il 22/07/2010 a firma di Notaio Paladini di Urbino ai nn. 18756/8568 rep. di repertorio, iscritta il 26/07/2010 ai nn. 4667/1175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/01/2003 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 51626 rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2003 ai nn. 852/135, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €352.860,00.

Importo capitale: €181.430,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 65, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70.

Di tutte queste si fa presente che la particella n. 65 del Foglio 156 non risulta nell'atto di pignoramento.

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

pignoramento, stipulata il 04/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 663 rep. di repertorio, trascritta il 08/02/2021 ai nn. 663/513, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in Urbino censiti al Foglio 156 particelle 101 sub. 1, 107, 10, 100, 102, 104, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 73, 74, 75, 93, 94, 96, 98, Foglio 161 Particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2003), con atto stipulato il 23/01/2003 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 51625 rep. di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a Urbino ai nn. 776/547.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto dell'esecuzione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/01/2003), con atto stipulato il 27/02/1999 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 38513 rep. di repertorio, trascritto il 04/03/1999 a Urbino ai nn. 1152/789.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Urbino foglio 161 particelle 10, 19, 42, 43, 55, 70

## 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 di adozione del Consiglio Comunale n. 92 del 30.07.1994 approvato con modifiche dalla Giunta Provinciale n. 323 del 22.04.1997 convalidata con delibera del consiglio Provinciale n. 29 del 25.03.2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona "AREA AGRICOLA" (Zona E ai sensi del D.m. 144/68). Norme tecniche di attuazione ed indici: norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente.

## 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, FRAZIONE LOCALITÀ MACIOLLA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a URBINO, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di **68.794,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli ubicati in Comune di Urbino in loc. Maciolla, a circa 13 km dal capoluogo ed adiacenti la strada comunale Rancitella, risultano pertanto facilmente accessibili. Di superficie Ha 06.87.94 (mq 68.794), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare. I terreni hanno orografia collinare, in parte sono destinati a seminativo, in parte a pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 161 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 2341, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + stessa proprietà
- foglio 161 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 8480, reddito agrario 15,33 € reddito dominicale 15,33 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 10010, reddito agrario 18,09 € reddito dominicale 18,09 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 800, reddito agrario 2,48 € reddito dominicale 2,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, superficie 2298, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 1,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 161 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 36003, reddito agrario 55,78 € reddito dominicale 46,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa proprietà, strada + altri
- foglio 161 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 8760, reddito agrario 27,14 € reddito dominicale 24,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà + strada
- foglio 161 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 102, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada + stessa proprietà

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino Km 10). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari Ha 06.87.94 (mq 68.794). I terreni hanno orografia collinare, di questi circa Ha 06.41.55 hanno qualità a seminativo, Ha 06.40.83 a pascolo arborato, e Ha 00.46.39. L'orografia è prettamente collinare

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
terreni agricoli	68.794,00	x	100 %	=	68.794,00
<b>Totale:</b>	<b>68.794,00</b>				<b>68.794,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni hanno estensione complessiva pari a mq 68.794, considerando che quelli a seminativo sono pari a mq 64.155 e quelli a pascolo arborato mq 4.639, facendo una media ponderata considerando il valore del seminativo pari a €14.000/Ha e del pascolo arborato €8.000/Ha si ottiene un prezzo medio in arrotondamento di €13.500 ad ettaro pari a €1,35 a metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68.794,00 x 1,35 = **92.871,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.871,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.871,90**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato per quanto attiene i terreni al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a terreni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, della ubicazione della dimensione del compendio agricolo, della superficie complessiva e della qualità dei terreni. Si moltiplica per la superficie catastale, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare osservatorio dei mercati immobiliari dell'agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	68.794,00	0,00	92.871,90	92.871,90
				<b>92.871,90 €</b>	<b>92.871,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Pur trattandosi di alcune particelle distinte si ritiene vista la modesta estensione del compendio di vendere i beni in una unica quota.

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: **€ 92.871,90**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 13.930,79**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 41,12**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.900,00**

data 17/06/2022

il tecnico incaricato  
ANDREA MERLI

