



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z
con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62
telefono: 0722321568
email: ing.luca.londei@gmail.com
PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a APECCHIO Via VOCABOLO MONTEPESCHIO Snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato da cielo a terra, situato in posto isolato nell'appennino umbro-marchigiano a ridosso del confine con la Regione Umbra; L'immobile fa parte di un vecchio fabbricato con struttura in pietra e mattoni, con solai in legno e piene/tavelloni, con copertura a falde, la porzione è posta in testa a detto fabbricato, si sviluppa su due livelli, al piano terra di circa 68 mq è suddiviso in 3 stanze adibite a sgombero, due comunicanti con ingresso unico a sinistra, mentre il terzo con accesso dal fronte del fabbricato. Al piano superiore, percorrendo la scala posta sul lato sinistro, rispetto alla strada di accesso al lotto, troviamo una cucina, due stanze ed un bagno, per una superficie del piano primo di circa 65mq. Dalla cucina attraverso una botola accediamo al piano sottotetto. L'immobile è privo di impianti e necessita di una ristrutturazione importante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze interne. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via VOCABOLO CERRETO, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141066 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25806.1/2011)
Coerenze: particella 99 e 170
- foglio 119 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via VOCABOLO CERRETO n. 17 , piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141068 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25808.1/2011)
Coerenze: particella 99 e 170

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 27.400,00

trova:

Data della valutazione:

26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/05/2015 a urbino ai nn. 2323/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2015 n. 170/2015.

Importo ipoteca: € 75300,00.

Importo capitale: € 37671,83

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/10/2016 a urbino ai nn. 5385/769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2016 n. 299/2016.

Importo ipoteca: € 25000,00.

Importo capitale: € 11367,72

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/11/2020 a urbino ai nn. 5297/3836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2020 n. 318

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/04/2016 a urbino ai nn. 2188/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2016 n. 104/2016.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

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

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 03/04/1971), con atto stipulato il 03/04/1971 a firma di Notaio Fulvio Fiori ai nn. 1857 di repertorio, trascritto il 27/04/1971 a urbino ai nn. 1522/1144

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio competente, non sono state reperite pratiche edilizie e urbanistiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. Rischio_Idrogeologico, Fascia altimetrica da 500m a 1000m, A327_Crinali, A327_CrinaliTutela

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del rilievo interno. Le planimetria agli atti riportano solo gli ingombri e sono state redatte d'ufficio dall'A.d.E.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €2.500,00
- oneri salvo sanzioni: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APECCHIO VIA VOCABOLO MONTEPESCHIO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APECCHIO Via VOCABOLO MONTEPESCHIO Snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato da cielo a terra, situato in posto isolato nell'appennino umbro-marchigiano a ridosso del confine con la Regione Umbra; L'immobile fa parte di un vecchio fabbricato con struttura in pietra e mattoni, con solai in legno e pienville/tavelloni, con copertura a falde, la porzione è posta in testa a detto fabbricato, si sviluppa su due livelli, al piano terra di circa 68 mq è suddiviso in 3 stanze adibite a sgombero, due comunicanti con ingresso unico a sinistra, mentre il terzo con accesso dal fronte del fabbricato. Al piano superiore, percorrendo la scala posta sul lato sinistro, rispetto alla strada di accesso al lotto, troviamo una cucina, due stanze ed un bagno, per una superficie del piano primo di circa 65mq. Dalla cucina attraverso una botola accediamo al piano sottotetto. L'immobile è privo di impianti e necessita di una ristrutturazione importante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze interne. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via VOCABOLO CERRETO, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141066 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25806.1/2011)
Coerenze: particella 99 e 170
- foglio 119 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via VOCABOLO CERRETO n. 17 , piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141068 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25808.1/2011)
Coerenze: particella 99 e 170

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato.



Camera



Camera



Cucina



Bagno



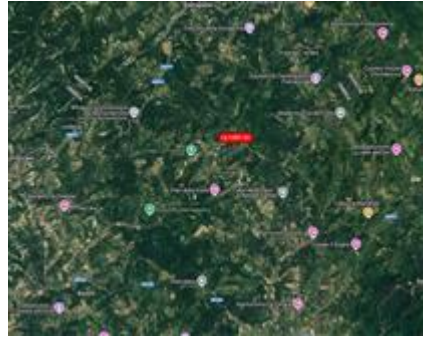
Rip. piano terra



Rip. 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. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

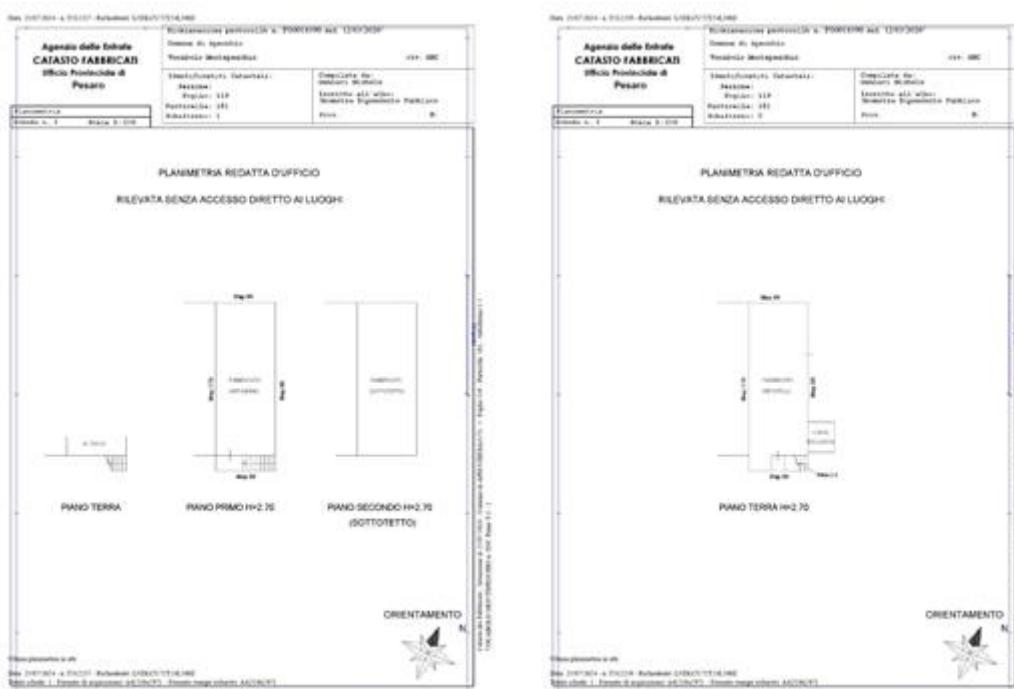
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima a corpo, non essendo possibile utilizzare la stima monoparametrica in base al prezzo medio, data la totale assenza di mercato della zona. In base alle interviste fatte agli operatori del settore risulta che il valore a corpo di tale immobile è di €30.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locale, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.400,00

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:	€. 27.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a APECCHIO VOCABOLO CERRETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato con terreno ubicato in zona impervia (N° 43.51584494631234, E° 12.384934790508016), alla data del sopralluogo non è stato possibile raggiungere l'edificio ed ispezionarlo a causa della fitta vegetazione, come si evince dalla foto allegata, si intravede solo una porzione del tetto fotografata da lontano. Lo stato dei luoghi lo si deduce anche da una foto estrapolata da google maps, sembra che una porzione sia crollata.

Dalla consultazione delle visure, e dalle planimetrie catastali, delle quali vi è solo uno schizzo a matita, redatte dal tecnico del catasto si evince che l'oggetto del compendio è formato dai tre subalterni ed è composto da:

Il piano terra è suddiviso in 3 accessori , cantine e stalle, il piano primo adibito ad abitazione formato da una cucina, ripostiglio ed un altro vano, presumibilmente una camera. Al piano secondo troviamo un'altra abitazione composta da cucina ed un'altra stanza e da una soffitta al livello superiore accessibile tramite una botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 29 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141066 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25806.1/2011)
Coerenze: mappale 31 salvo altri
- foglio 119 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO , piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141068 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25808.1/2011)
stessa ditta, salvo altri
- foglio 119 particella 29 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141069 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25809.1/2011)
Coerenze: stessa ditta, salvo altri
- foglio 119 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 44, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 128,35 salvo altri

- foglio 119 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto , superficie 116, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 26,35 salvo altri
- foglio 119 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 56, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 29,169 salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.400,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/05/2015 a urbino ai nn. 2323/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2015 n. 170/2015.

Importo ipoteca: € 75300,00.

Importo capitale: € 37671,83

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/04/2016 a urbino ai nn. 2188/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2016 n. 104/2016.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/10/2016 a urbino ai nn. 5385/769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2016 n. 299/2016.

Importo ipoteca: € 25000,00.

Importo capitale: € 11367,72.

La formalità è riferita solamente a Foglio 119 mappale 29 subalterni 1, 3 e 4

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/11/2020 a urbino ai nn. 5297/3836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2020 n. 318

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

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 14/07/1970), con atto stipulato il 14/07/1970 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 4395 di repertorio, trascritto il 01/08/1970 a urbino ai nn. 2039.

Il titolo è riferito solamente a mappali 26, 27 e 31

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1971), con atto stipulato il 03/04/1971 a firma di Notaio Fulvio Fiori ai nn. 1857 di repertorio, trascritto il 27/04/1971 a urbino ai nn. 1522/1144.

Il titolo è riferito solamente a mappale 29 subalterni 1, 3 e 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio competente, non sono state reperite pratiche edilizie e urbanistiche.

Presso gli uffici del Catasto di Pesaro, si è potuto visionare il fascicolo, al suo interno vi è una richiesta di denuncia di variazione per demolizione del fabbricato del presente lotto, risalente al 22 luglio 1980, tale denuncia non ha avuto seguito in quanto risultano ancora censiti ed esistenti, salvo parziali crolli.

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 APECCHIO VOCABOLO CERRETO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a APECCHIO VOCABOLO CERRETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato con terreno ubicato in zona impervia (N° 43.51584494631234, E° 12.384934790508016), alla data del sopralluogo non è stato possibile raggiungere l'edificio ed ispezionarlo a causa della fitta vegetazione, come si evince dalla foto allegata, si intravede solo una porzione del tetto fotografata da lontano. Lo stato dei luoghi lo si deduce anche da una foto estrapolata da google maps, sembra che una porzione sia crollata.

Dalla consultazione delle visure, e dalle planimetrie catastali, delle quali vi è solo uno schizzo a matita, redatte dal tecnico del catasto si evince che l'oggetto del compendio è formato dai tre subalterni ed è composto da:

Il piano terra è suddiviso in 3 accessori, cantine e stalle, il piano primo adibito ad abitazione formato da una cucina, ripostiglio ed un altro vano, presumibilmente una camera. Al piano secondo troviamo un'altra abitazione composta da cucina ed un'altra stanza e da una soffitta al livello superiore accessibile tramite una botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 29 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141066 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25806.1/2011)

Coerenze: mappale 31 salvo altri

- foglio 119 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO , piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141068 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25808.1/2011)
stessa ditta, salvo altri
- foglio 119 particella 29 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO CERRETO, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. PS0141069 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25809.1/2011)
Coerenze: stessa ditta, salvo altri
- foglio 119 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 44, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 128,35 salvo altri
- foglio 119 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto , superficie 116, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 26,35 salvo altri
- foglio 119 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 56, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 29,169 salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

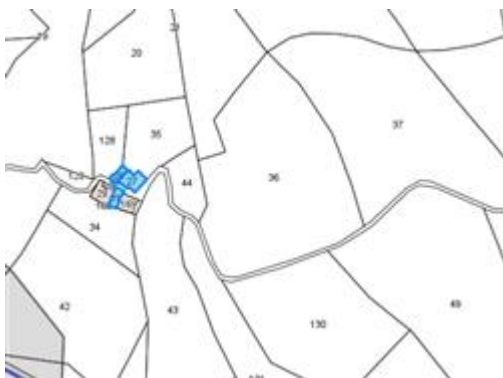


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Stralcio di mappa





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'impossibilità di accedere ai luoghi e la mancanza delle planimetrie catastali, accertata l'esistenza di porzione del fabbricato da distanza considerevole si è potuto sviluppare la valutazione di stima escusivamente attraverso la rendita catastale, che tramite i coefficienti catastali permette di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Relativamente i frustoli di terreno essendo di irrisorie dimensioni e infestati dalla vegetazione non se ne considera il valore.

Sviluppo del valore di mercato dell'immobile:

	Categoria	Rendita CAT	Coeff CAT	VAL MERC IMMOBILE
Sub1	C1	86,76 €	42,84	3 716,80 €
Sub2	A5	60,43 €	115,5	6 979,67 €
Sub4	A5	50,35 €	115,5	5 815,43 €
				16 511,89 €

Tendendo in considerazione lo stato attuale dell'immobile che è parzialmente crollato si ritiene congruo l'applicazione di un deprezzamento pari al 25% ottenendo un valore di mercato finale arrotondato pari a € 12.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	12.400,00	12.400,00
				12.400,00 €	12.400,00 €

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: **€. 12.400,00**

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: **€. 12.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a URBINO per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato a confine del comune di Urbino con il territorio comunale di Peglio, in prevalenza collinare, in parte a bosco in parte seminativo. E' situato a confine con il terreno agricolo individuato al lotto n. 4.

Terreno privo di irrigazione.

Si precisa che le particelle 53, 47, 89, 49, sono attraversate da via pubblica (Via Apsa di San Donato).

Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5, superficie 2735, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 11,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 81, 6 10, 11 salvo altri
- foglio 142 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5 , superficie 8782, reddito agrario 13,61 €, reddito dominicale 11,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 9,6,7 salvo altri
- foglio 142 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5 , superficie 16, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,19 salvo altri
- foglio 142 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4 , superficie 140, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/06/2010 Pratica n. PS0084186 in atti dal 10/06/2010 (n. 2112.1/2010)
Coerenze: particelle 26,42 salvo altri
- foglio 142 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 3125, reddito agrario 5,65 €, reddito dominicale 5,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 32,30 35 salvo altri
- foglio 142 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 152, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 29,35,32 salvo altri
- foglio 142 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4 , superficie 9415, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 5,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 26,27,25 salvo altri

- foglio 142 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 3, superficie 416, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 35,36,44 salvo altri
- foglio 142 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 7150, reddito agrario 18,46 €, reddito dominicale 18,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 43,36,37 salvo altri
- foglio 142 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 5549, reddito agrario 10,21 €, reddito dominicale 10,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 55,47 salvo altri
- foglio 142 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5 , superficie 9624, reddito agrario 14,91 €, reddito dominicale 12,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 44,47 salvo altri
- foglio 142 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 2664, reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 16,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 46,57,48 salvo altri
- foglio 142 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 3832, reddito agrario 6,93 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 53,57,56 salvo altri
- foglio 142 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 13676, reddito agrario 35,32 €, reddito dominicale 38,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 77,47,89 salvo altri
- foglio 142 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 271, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 91,49,52 salvo altri
- foglio 142 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1460, reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 2,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 91,49,50 salvo altri
- foglio 142 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 17344, reddito agrario 44,79 €, reddito dominicale 44,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 58,54,88 salvo altri
- foglio 142 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 416, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 88,53 salvo altri
- foglio 142 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 24522, reddito agrario 63,32 €, reddito dominicale 69,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 32,33,21 salvo altri

- foglio 142 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U , superficie 264, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 84,31,26 salvo altri
- foglio 142 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 7, superficie 3896, reddito agrario 8,05 €, reddito dominicale 8,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,25,42 salvo altri
- foglio 142 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 6635, reddito agrario 17,13 €, reddito dominicale 18,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 75,39,22 salvo altri
- foglio 142 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 2 , superficie 976, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 74,47, 77 salvo altri
- foglio 142 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 6 , superficie 2446, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 5,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 79,39 salvo altri
- foglio 142 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5, superficie 6977, reddito agrario 10,81 €, reddito dominicale 9,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 37,40,78 salvo altri
- foglio 142 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U, superficie 316, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 53,54, 58 salvo altri
- foglio 142 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 4249, reddito agrario 10,97 €, reddito dominicale 10,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 47,49,53 salvo altri
- foglio 135 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 495, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,29,28 salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.639,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.700,00**

Data della valutazione: **26/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/11/2020 a urbino ai nn. 5297/3836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2020 n. 318.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/04/2016 a urbino ai nn. 2188/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2016 n. 104/2016.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/05/2015 a urbino ai nn. 2323/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2015 n. 170/2015.

Importo ipoteca: € 75300,00.

Importo capitale: € 37671,83

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/10/2016 a urbino ai nn. 5385/769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2016 n. 299/2016.

Importo ipoteca: € 25000,00.

Importo capitale: € 11367,72.

La formalità è riferita solamente a Foglio 135 mappale 30

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

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1971), con atto stipulato il 27/03/1971 a firma di Notaio Riccardo Riccardi, trascritto il 07/04/1971 a Urbino ai nn. 1268/944

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo situato a confine del comune di Urbino con il territorio comunale di Peglio, in prevalenza collinare, in parte a bosco in parte seminativo. E' situato a confine con il terreno agricolo individuato al lotto n. 4.

Terreno privo di irrigazione.

Si precisa che le particelle 53, 47, 89, 49, sono attraversate da via pubblica (Via Apsa di San Donato).

Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5, superficie 2735, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 11,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 81, 6 10, 11 salvo altri
- foglio 142 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5 , superficie 8782, reddito agrario 13,61 €, reddito dominicale 11,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 9,6,7 salvo altri
- foglio 142 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5 , superficie 16, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,19 salvo altri
- foglio 142 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4 , superficie 140, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/06/2010 Pratica n. PS0084186 in atti dal 10/06/2010 (n. 2112.1/2010)
Coerenze: particelle 26,42 salvo altri
- foglio 142 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 3125, reddito agrario 5,65 €, reddito dominicale 5,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 32,30 35 salvo altri
- foglio 142 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 152, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 29,35,32 salvo altri
- foglio 142 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4 , superficie 9415, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 5,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 26,27,25 salvo altri
- foglio 142 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 3, superficie 416, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 35,36,44 salvo altri
- foglio 142 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 7150,

- reddito agrario 18,46 €, reddito dominicale 18,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 43,36,37 salvo altri
- foglio 142 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 5549,
reddito agrario 10,21 €, reddito dominicale 10,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 55,47 salvo altri
 - foglio 142 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5 , superficie 9624,
reddito agrario 14,91 €, reddito dominicale 12,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 44,47 salvo altri
 - foglio 142 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 2664,
reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 16,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 46,57,48 salvo altri
 - foglio 142 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 3832,
reddito agrario 6,93 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 53,57,56 salvo altri
 - foglio 142 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 13676,
reddito agrario 35,32 €, reddito dominicale 38,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 77,47,89 salvo altri
 - foglio 142 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 271, reddito
agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante
da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 91,49,52 salvo altri
 - foglio 142 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1460,
reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 2,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 91,49,50 salvo altri
 - foglio 142 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie
17344, reddito agrario 44,79 €, reddito dominicale 44,79 €, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 58,54,88 salvo altri
 - foglio 142 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 416,
reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 88,53 salvo altri
 - foglio 142 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 24522,
reddito agrario 63,32 €, reddito dominicale 69,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 32,33,21 salvo altri
 - foglio 142 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U , superficie 264,
reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 84,31,26 salvo altri

- foglio 142 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 7, superficie 3896, reddito agrario 8,05 €, reddito dominicale 8,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,25,42 salvo altri
- foglio 142 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 6635, reddito agrario 17,13 €, reddito dominicale 18,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 75,39,22 salvo altri
- foglio 142 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 2 , superficie 976, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 74,47, 77 salvo altri
- foglio 142 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 6 , superficie 2446, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 5,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 79,39 salvo altri
- foglio 142 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 5, superficie 6977, reddito agrario 10,81 €, reddito dominicale 9,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 37,40,78 salvo altri
- foglio 142 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U, superficie 316, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 53,54, 58 salvo altri
- foglio 142 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 4249, reddito agrario 10,97 €, reddito dominicale 10,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 47,49,53 salvo altri
- foglio 135 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 495, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: particelle 31,29,28 salvo altri





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



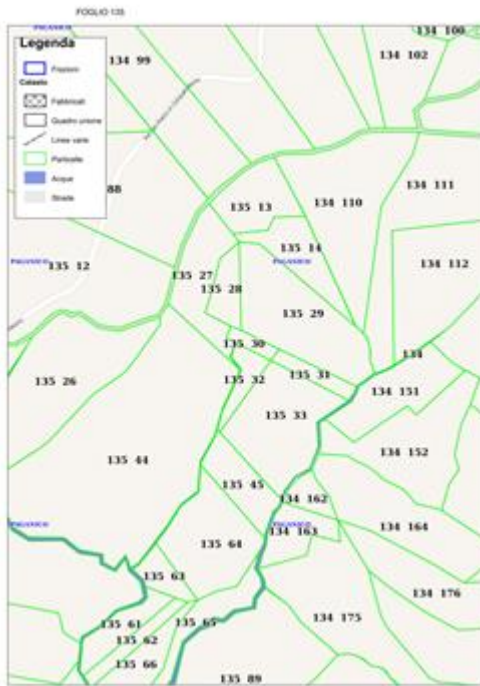
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022

Terreno seminativo mq. 40.512,00 x 1,2712 €/mq = € 51.498,85

Terreno seminativo arborato mq. 79.918,00 x 1,2712 €/mq = € 101.591,76

Bosco misto mq. 976,00 x 0,7113 €/mq = € 694,23

Bosco ceduo mq. 5.9124,00 x 0,5535 €/mq = € 32.725,13

Prato mq. 687,00 x 1,3438 €/mq = € 923,19

Incolto produttivo mq. 2920,00 x 0,6323 €/mq = € 1.846,32

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

189.279,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.279,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.639,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

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	0,00	0,00	189.279,49	94.639,75
				189.279,49 €	94.639,75 €

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: **€. 94.639,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.892,79**

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: **€. 46,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PEGLIO per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato a confine del comune di Peglio con il territorio comunale di Urbino, in prevalenza collinare, in parte a bosco in parte seminativo. E' situato a confine con il terreno agricolo individuato al lotto n.3.

Terreno privo di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 13258, reddito agrario 23,97 €, reddito dominicale 23,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 68,70, 8 salvo altri
- foglio 3 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1 , superficie 6652, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 6,7, 15 salvo altri
- foglio 3 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U, superficie 1130, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 2,66,11 salvo altri
- foglio 3 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 1, superficie 686, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 4,16 salvo altri
- foglio 3 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4 , superficie 14448, reddito agrario 37,31 €, reddito dominicale 41,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 9,71 salvo altri
- foglio 3 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 2, superficie 22870, reddito agrario 4,72 €, reddito dominicale 11,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 13, 6 salvo altri
- foglio 3 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 44334, reddito agrario 80,14 €, reddito dominicale 80,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 12, 71 salvo altri
- foglio 3 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1 , superficie 14134, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 14,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 6,8, 16 salvo altri
- foglio 3 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 3844, reddito agrario 9,93 €, reddito dominicale 9,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 16,20 78 salvo altri
- foglio 3 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 6082, reddito agrario 15,71 €, reddito dominicale 15,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 16,76,77 salvo altri

- foglio 3 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 1356, reddito agrario 3,45 €, reddito dominicale 3,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 10,12 salvo altri
- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4 , superficie 5190, reddito agrario 13,40 €, reddito dominicale 14,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 7,69,70 salvo altri
- foglio 3 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 3370, reddito agrario 8,70 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 7,68,69 salvo altri
- foglio 3 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 7876, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 22,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 13,11 salvo altri
- foglio 3 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 838, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 73,132 salvo altri
- foglio 3 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 1, superficie 12030, reddito agrario 3,73 €, reddito dominicale 9,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 72,15 132 salvo altri
- foglio 3 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1, superficie 14476, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 14,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 73,13 salvo altri
- foglio 3 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 4506, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 39,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 23,7, 8 salvo altri
- foglio 3 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 16512, reddito agrario 29,85 €, reddito dominicale 29,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 77,15,73 salvo altri
- foglio 3 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2 , superficie 4546, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 3,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 7,26 salvo altri
- foglio 3 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 6214, reddito agrario 11,23 €, reddito dominicale 11,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 25,75 salvo altri
- foglio 3 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 15434, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 24,22 salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.878,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/11/2020 a urbino ai nn. 5297/3836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2020 n. 318.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/04/2016 a urbino ai nn. 2188/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2016 n. 104/2016.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/05/2015 a urbino ai nn. 2323/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2015 n. 170/2015.

Importo ipoteca: € 75300,00.

Importo capitale: € 37671,83

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/10/2016 a urbino ai nn. 5385/769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2016 n. 299/2016.

Importo ipoteca: € 25000,00.

Importo capitale: € 11367,72

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

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1971), con atto stipulato il 27/03/1971 a firma di Notaio Riccardo Riccardi, trascritto il 07/04/1971 a Urbino ai nn. 1268/944

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 PEGLIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

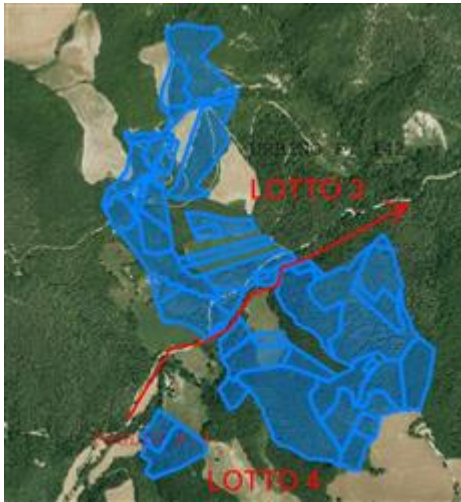
terreno agricolo a PEGLIO per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo situato a confine del comune di Peglio con il territorio comunale di Urbino, in prevalenza collinare, in parte a bosco in parte seminativo. E' situato a confine con il terreno agricolo individuato al lotto n.3.

Terreno privo di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 13258, reddito agrario 23,97 €, reddito dominicale 23,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 68,70, 8 salvo altri
- foglio 3 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1 , superficie 6652, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 6,7, 15 salvo altri
- foglio 3 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod classe U, superficie 1130, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 2,66,11 salvo altri
- foglio 3 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 1, superficie 686, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 4,16 salvo altri
- foglio 3 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4 , superficie 14448, reddito agrario 37,31 €, reddito dominicale 41,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 9,71 salvo altri
- foglio 3 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 2, superficie 22870, reddito agrario 4,72 €, reddito dominicale 11,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 13, 6 salvo altri
- foglio 3 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 44334, reddito agrario 80,14 €, reddito dominicale 80,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 12, 71 salvo altri
- foglio 3 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1 , superficie 14134, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 14,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 6,8, 16 salvo altri
- foglio 3 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 3844, reddito agrario 9,93 €, reddito dominicale 9,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 16,20 78 salvo altri
- foglio 3 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 6082, reddito agrario 15,71 €, reddito dominicale 15,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 16,76,77 salvo altri
- foglio 3 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 5 , superficie 1356, reddito agrario 3,45 €, reddito dominicale 3,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 10,12 salvo altri
- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4 , superficie 5190, reddito agrario 13,40 €, reddito dominicale 14,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: particelle 7,69,70 salvo altri
- foglio 3 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 3370, reddito agrario 8,70 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 7,68,69 salvo altri
 - foglio 3 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 7876, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 22,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 13,11 salvo altri
 - foglio 3 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 838, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 73,132 salvo altri
 - foglio 3 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug classe 1, superficie 12030, reddito agrario 3,73 €, reddito dominicale 9,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 72,15 132 salvo altri
 - foglio 3 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 1, superficie 14476, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 14,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 73,13 salvo altri
 - foglio 3 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 4506, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 39,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 23,7, 8 salvo altri
 - foglio 3 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4 , superficie 16512, reddito agrario 29,85 €, reddito dominicale 29,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 77,15,73 salvo altri
 - foglio 3 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2 , superficie 4546, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 3,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 7,26 salvo altri
 - foglio 3 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 6214, reddito agrario 11,23 €, reddito dominicale 11,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 25,75 salvo altri
 - foglio 3 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 15434, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 24,22 salvo altri



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



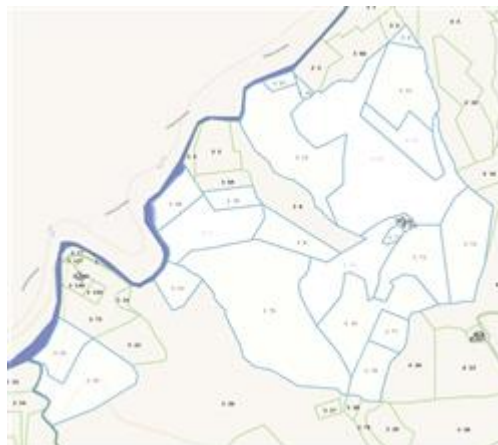
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022

Terreno seminativo mq. 80.318,00 x 1,2712 €/mq = € 102.100,24

Terreno seminativo arborato mq. 42.146,00 x 1,2712 €/mq = € 53.576,00

Bosco ceduo mq. 100.248,00 x 0,5535 €/mq = € 55.487,27

Prato mq. 838,00 x 1.3438 €/mq = € 1.126,10

Incolto produttivo mq. 1.130,00 x 0,6323 €/mq = € 714,50

Pasc. Cesp. mq. 35.586,00 x 0,527 €/mq = € 18.753,82

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **231.757,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 231.757,93**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.878,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

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	0,00	0,00	231.757,93	115.878,97
				231.757,93 €	115.878,97 €

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: **€. 115.878,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.317,58
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:	€. 61,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOBBICO LOCALITA' GORGO A CERBARA 65A per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato alle porte di Piobbico, adiacente ad una cava mineraria, struttura fatiscente composta da muratura e pietra, solai in legno e pianelle disposto su due piani. Attualmente parte del fabbricato è crollato, la parte restante non è agibile ed è pericolante, è totalmente privo di impianti e necessita di totale ricostruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 64 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GORGO A CERBARA n. 65A, piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Mappale 27 salvo altri

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/11/2020 a urbino ai nn. 5297/3836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2020 n. 318.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/05/2015 a urbino ai nn. 2323/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2015 n. 170/2015.

Importo ipoteca: € 75300,00.

Importo capitale: € 37671,83

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/04/2016 a urbino ai nn. 2188/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 04/04/2016 n. 104/2016.

Importo ipoteca: € 550000,00.

Importo capitale: € 524537,47

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/10/2016 a urbino ai nn. 5385/769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2016 n. 299/2016.

Importo ipoteca: € 25000,00.

Importo capitale: € 11367,72

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

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 denuncia di successione (dal 04/09/1985), registrato il 19/08/1995 a Urbino ai nn. 26 di denuncia e volume 321, trascritto il 11/01/2020 a Urbino ai nn. 177/139

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio competente, non sono state reperite pratiche edilizie e urbanistiche.

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 PIOBBICO LOCALITÀ GORGIO A CERBARA 65A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO LOCALITÀ GORGIO A CERBARA 65A per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato alle porte di Piobbico, adiacente ad una cava mineraria, struttura fatiscente composta da muratura e pietra, solai in legno e pannelle disposto su due piani. Attualmente parte del fabbricato è crollato, la parte restante non è agibile ed è pericolante, è totalmente privo di impianti e necessita di totale ricostruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 64 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ GORGIO A CERBARA n. 65A, piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Mappale 27 salvo altri

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

possibile utilizzare la stima monparametrica in base al prezzo medio, data la totale assenza di mercato della zona. In base alle interviste fatte agli operatori del settore risulta che il valore a corpo di tale immobile è di €18.000,00.

Tale limitazione del valore è dettata anche dalla collocazione in adiacenza della cava e dallo stato di fatto critico in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€. 18.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

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: **€. 18.000,00**

data 26/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Luca Londei