



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 92/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SERGIO FERRI

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.sa FRANCESCA D'ORAZIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA ROSSI**

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in CAGLI (PU) via NARO CASE SPARSE

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio\_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2019

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a URBINO via Monteolivo 18, della superficie commerciale di **115,34** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile con 2 unità abitative con rifiniture mediocri datate degli anni 80.

L'unità immobiliare in oggetto verte in condizioni discrete. Impianti e rifiniture erano sotto la media al momento della realizzazione, allo stato attuale risentono degli anni e dell'usura.

Sono piacevoli gli spazi esterni dell'abitazione , una zona di transito carrabile spaziosa e verde (sul retro dell'abitazione) abbondante che regalano piacevolezza.

Nell'insieme il fabbricato esternamente verte in buone condizioni anche se modeste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO N. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione catastale del 24/5/96 per frazionamento/fusione e costituzione di bcnc.  
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, Marchetti Luigi (sia per il terreno che per il fabbricato)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

**A.1**

**altro terreno**, composto da frustolo di terreno a destinazione agricola , identificato con il numero f. 155 mapp. 193 comune di Urbino.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2424, reddito agrario 4,38 € reddito dominicale 4,38 € indirizzo catastale: località Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. 1013.4/1996  
Coerenze: strada su più lati, stessa ditta, Marchetti Luigi

verrà valutato autonomamente come terreno agricolo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>115,34 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>€ 50.716,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.716,00**  
 Data della valutazione: **18/10/2021**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
 il fabbricato distinto al N.C.E.U. F° 155 MAPP. 176 SUB. 1 in comproprietà con la sorella [REDACTED]  
 [REDACTED] che viene utilizzato come fabbricato delle vacanze , pertanto occupato ed utilizzato da 2 nuclei familiari.

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

pignoramento, stipulata il 17/09/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. rep. 643/2019 di repertorio, trascritta il 26/09/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 5325 r.p. 3912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza

- 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**  
 Ulteriori avvertenze:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di



riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, seppur le campagne di Urbino siano un luogo prezioso per i fabbricati rurali, di fatto tale fabbricato ha una immagine mediocre, non di pregio e cosa importante non in esclusiva. Tali fattori negativi abbassano notevolmente il valore.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 850.00 (euri OTTOCENTOCINQUANTA/00).

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE , con atto stipulato il 07/04/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI DI URBINO ai nn. REP. 45071 di repertorio, trascritto il 26/04/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 2670 R.P. 1895.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO E TERRENO

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

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

**N. 1260/1261**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE , presentata il 30/04/1986 con il n. 7588/7589 di protocollo, rilasciata il 25/07/1995 con il n. 66/92 di protocollo, agibilità del 19/01/1993 con il n. 3/93 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera validazione ed aggiornamento PRG Delibera n. 51 del 5/6/2015, l'immobile ricade in zona Area Agricola E

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBINO VIA MONTEOLIVO 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO via Monteolivo 18, della superficie commerciale di **115,34** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile con 2 unità abitative con rifiniture mediocri datate degli anni 80.

l'unità immobiliare in oggetto verte in condizioni discrete. Impianti e rifiniture erano sotto la media al momento della realizzazione, allo stato attuale risentono degli anni e dell'usura.

Sono piacevoli gli spazi esterni dell'abitazione , una zona di transito carrabile spaziosa e verde (sul retro dell'abitazione) abbondante che regalano piacevolezza.

Nell'insieme il fabbricato esternamente verte in buone condizioni anche se modeste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO N. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione catastale del 24/5/96 per frazionamento/fusione e costituzione di bcnc.  
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, Marchetti Luigi (sia per il terreno che per il fabbricato)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli interni sono tipici degli anni 70/80 con impianti minimi e rifiniture medio basse.

Impianto idrico comunale, fogne a dispersione con fossa Imhoff, termocapino con elenti radianti, vetro semplice con infisso in legno.

Muratura con laterizio perotante per l'abitazione e solaio in latero cemento. Blocco di cemento per le pareti e latero cemento per il solaio di copertura.

Gli spazi interni risultano funzionali.

Necessita di APE che verrà integrato.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	93,56	x	95 %	=	88,88
garage	30,90	x	40 %	=	12,36
scoperto esclusivo	470,00	x	3 %	=	14,10
<b>Totale:</b>	<b>594,46</b>				<b>115,34</b>





**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'esperto meccanografico al 17/12/2020

Comune di **URBINO** - Contrada di **URBINO** - Foglio **179** Particella **119** Subalterno **119**

Atti	Tipologia	Data	Descrizione	Stato
1	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto
2	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'esperto meccanografico al 17/12/2020

Comune di **URBINO** - Contrada di **URBINO** - Foglio **179** Particella **119** Subalterno **119**

Atti informatizzati dal 17/12/2020

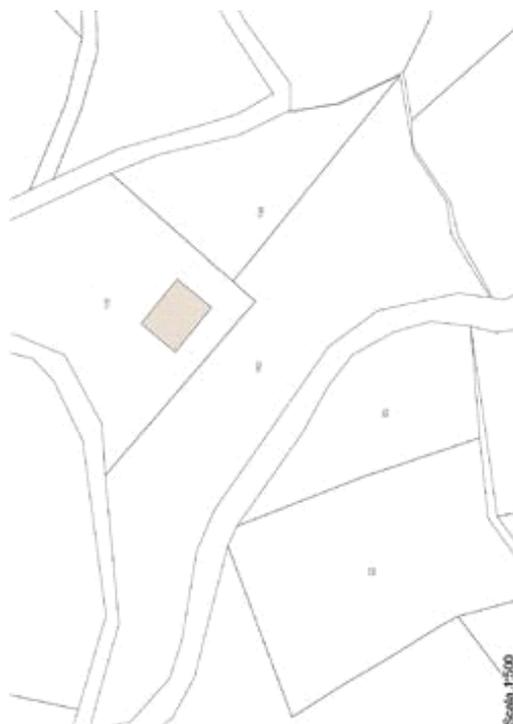
Atti	Tipologia	Data	Descrizione	Stato
1	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto
2	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'esperto meccanografico al 17/12/2020

Comune di **URBINO** - Contrada di **URBINO** - Foglio **179** Particella **119** Subalterno **119**

Atti informatizzati dal 17/12/2020

Atti	Tipologia	Data	Descrizione	Stato
1	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto
2	Atto di compravendita	13/12/2020	Atto di compravendita di un immobile sito in Urbino, Contrada di Urbino, Foglio 179, Particella 119, Subalterno 119.	Atto



**ACCESSORI:**

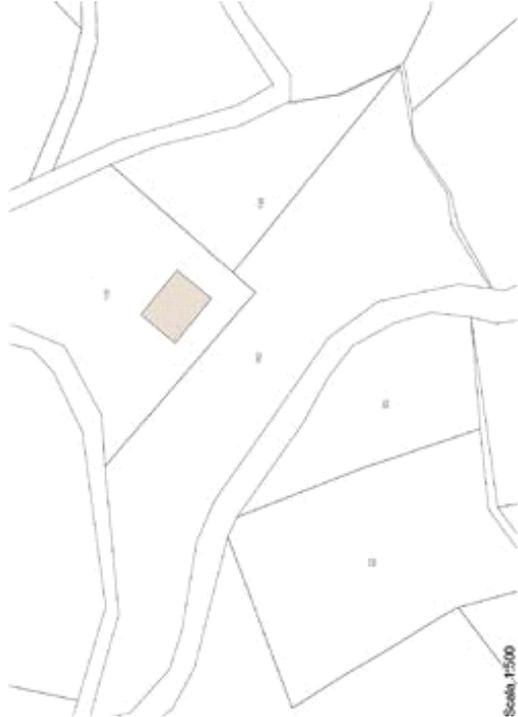
**altro terreno**, composto da frustolo di terreno a destinazione agricola , identificato con il numero f. 155 mapp. 193 comune di Urbino.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2424, reddito agrario 4,38 € reddito dominicale 4,38 € indirizzo catastale: località Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. 1013.4/1996  
Coerenze: strada su più lati, stessa ditta, Marchetti Luigi

verrà valutato autonomamente come terreno agricolo





Scala: 1:500

**ISTITUTO ITALIANO**  
**Valutazione Immobiliare di Roma e Lazio**  
**Stimazione degli atti amministrativi di stima - Comune del Municipio**

**Visura per soggetto**  
**limitata ad un comune**  
**Scheda degli atti amministrativi al 01/12/2020**

Comune di ROMA - Via. 1200 00100 Roma - Tel. 06 498111

DATI GENERALI		DATI DI IDENTIFICAZIONE		DATI DI VALUTAZIONE		DATI DI RIFERIMENTO	
N°	Descrizione	Indirizzo	Superficie (mq)	Valore (€)	Valore (€)	Fonte	Data
1	Atto di stima	Comune del Municipio	100	1000000	1000000	Atto amministrativo	01/12/2020

**Descrizione degli immobili indicata al n. 1**

Atto di stima: stima di valore di un immobile di proprietà del Comune del Municipio, sito in Via. 1200, Roma, con superficie di 100 mq, valore di 1000000 €.

**Stato di fatto**

Atto di stima: stima di valore di un immobile di proprietà del Comune del Municipio, sito in Via. 1200, Roma, con superficie di 100 mq, valore di 1000000 €.

**Stato di diritto**

Atto di stima: stima di valore di un immobile di proprietà del Comune del Municipio, sito in Via. 1200, Roma, con superficie di 100 mq, valore di 1000000 €.

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Pesaro (11/10/2021)

Domanda: minima

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Immobile a destinazione abitativa comprendente le superfici:

abitativa superficie calcolata al 95% per la posizione e l'esposizione e qualità dell'immobile.

accessorio a garage calcolato al 40% della superficie per la mancanza di rifiniture interne.

scoperto di pertinenza a giardino calcolato al 3% della superficie

mq. 115.34 x euro/mq. 850.00 = totale Euro 98.039,00

- terreno agricolo di pertinenza all'abitazione di superficie mq. 2.424 a destinazione seminativo ma di fatto una parte è un incolto produttivo (la porzione dal livello di strada inferiore e l'accesso alla proprietà, Porzione è a giardino, porzione ad orto, porzione a ricovero animali di bassa corte)

In esso insistono dei fabbricati rurali per il ricovero di animali a bassa corte, sono di entità minima ed irregolari, non valutabili in termini di incremento del valore del terreno. Di fatto vanno demoliti.

mq. 0.24.24 x euro/ettaro 14.000 = €uro 3.393,60

**COMPLESSIVO IMPORTO LOTTO 1      EURO 101.432,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.432,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.432,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.716,00****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 URBINO, agenzie: in loco, osservatori del mercato immobiliare Pesaro

## 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	115,34	0,00	101.432,00	50.716,00
				<b>101.432,00 €</b>	<b>50.716,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'unità immobiliare non è divisibile se non con una completa ristrutturazione degli interni e degli impianti.

La soluzione più logica che venga acquistata da chi ha già la quota di 1/2 oppure dai famigliari dell'esecutata.

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: **€ 50.716,00**

### 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: **€ 50.716,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2019

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** a URBINO via Monteolivo 22-24, della superficie commerciale di **140,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato con 3 unità immobiliari abitative, tutte al grezzo. Trovasi in buona posizione espositiva con panoramicità tipica dell'entroterra pesarese.

l'intero fabbricato è realizzato in pietra faccia vista con fuga tipico della zona, con tetto in coppi, non ci sono rifiniture esterne quali marciapiede ed infissi, fornito di gronde in rame. Nell'insieme il fabbricato è piacevole e ben relizzato esternamente anche se incompleto.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto si trova al grezzo internamente, non ci sono impianti sottotraccia, risulta incompleto anche in alcune parti strutturali, quali scala ed altri piccoli accorgimenti. Sono inesistenti tutte le rifiniture interne e parte delle tramezzature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo .Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 61 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 166,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO N. 22-24, piano: TERRA E PRIMO , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DEL 28/12/2000 PROT. 152416.  
Coerenze: MARCHETTI MARIA GABRIELLA, MARCHETTI LUIGI, STESSA PRORPEITA'
- foglio 155 particella 223 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 12/10/2021 PROT. 2021/PS0049620, ex F. 155 MAPP. 178 AREA RURALE DI MQ. 99  
Coerenze: stessa proprietà su più lati.
- foglio 155 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 110, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,20 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. b1013.1/1996  
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 633, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 1,14 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa proprietà su più lati, Marchetti Luigi
- foglio 155 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 7, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/04/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa prosperità su più lati, Marchetti Maria Gabriella  
su detto mappale insiste un fabbricato piccolo che non supera gli 8 mq. e il 1.80 ml di altezza pertanto non necessità di essere accatastato. Di fattura vecchia ante 67.
- foglio 155 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 27, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/04/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Luigi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



Sul F. 155 mapp. 187, di pertinenza al fabbricato del F. 155 mapp. 61 sub. 4, inistono delle strutture fatiscanti che dovranno essere demolite.

**B**

**terreno agricolo** a URBINO via Monteolivo 22-24, della superficie commerciale di **53.874,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli di varia orografia e coltura. Per lo più con pendeze notevoli di versanti montani/collinari.

Il terreno a vocazione seminativa risulta non coltivato, spontaneamente inerbito è diventato un incolto produttivo.

Il vigneto, allo stato selvatico senza manutenzione, risulta essere secco, di norma in aprie/maggio data del sopralluogo dovevano essere visibili i germogli.

Il bosco è pronto per il taglio. Alcuni alberi da frutto vicino al fabbricato, alcuni olivi di media grandezza non potati vicino alla viglia.

La strada d'accesso al fabbricato insiste su porzione di campo.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 97 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1760, reddito agrario 2,73 € reddito dominicale 2,27 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Luigi su più lati, strada vicinale
- foglio 155 particella 97 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe incolto produttivo , superficie 2306, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,24 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Luigi su più lati, strada vicinale
- foglio 155 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1611, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,91 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada comunale, Marchetti Franca su più lati.
- foglio 155 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 945, reddito agrario 1,71 € reddito dominicale 1,71 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Franca su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 481, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4380, reddito agrario 7,92 € reddito dominicale 7,92 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 203 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 12376, reddito agrario 22,37 € reddito dominicale 22,37 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, strada comunale
- foglio 203 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe vigneto , superficie 1684, reddito agrario 6,09 € reddito dominicale 6,09 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa dita, strada comunale, Marchetti/Savini
- foglio 203 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 5, superficie 28331, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 11,71 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a



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

Coerenze: stessa ditta su più lati, Perugini/Mari, Crinelli

Presenta una forma regolare , un'orografia collinare/montano.

Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ;

arboree: incolto produttivo, vigna, bosco.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54.014,41 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>€ 134.622,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 134.622,87</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'immobile è al grezzo, al suo interno si trovano pochi oggetti della proprietaria.

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/09/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 643/2019 di repertorio, trascritta il 26/09/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 5325 RP 3912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza

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>
Ulteriori avvertenze:	
Causa civile presso il Tribunale di Urbino, in corso per il fabbricato censito al F. 155 map.. 61 sub. 4.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 07/04/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI DI URBINO ai nn. REP. 45.071 di repertorio, trascritto il 26/04/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 2671 RP 1896.  
Il titolo è riferito solamente a Urbino: F. 155 N. 61/4 FABBRICATO. TERRENO URBINO F. 155 N. 104-183-184-185-186-187-188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 07/04/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI DI URBINO ai nn. REP. 45071 di repertorio, trascritto il 26/04/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 2672 RP 1897.  
Il titolo è riferito solamente a Urbino, terreno F. 155 mapp. 207

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 07/04/2001 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. rep. 45071 di repertorio, trascritto il 26/04/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg 2678 rp 1903.  
Il titolo è riferito solamente a Urbino terreno F. 155 mapp. 178

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 07/04/2001 a firma di NOTAIO VENTURINI DI URBINO ai nn. REP. 45071 di repertorio, trascritto il 26/04/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 2670 RP 1895.  
Il titolo è riferito solamente a Urbino Terreno F. 155 N. 97/a e 97/b, F. 203 N. 21-22-65

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2000/441**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia , presentata il 11/07/2000 con il n. 2000/10897 di protocollo, rilasciata il 10/11/2000 con il n. 189 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DIA N. **14125**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera per ristrutturazione edilizia su C.E. rilasciata , presentata il 17/09/2001 con il n. 14125 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DELIBERA 51 DEL 05/06/2015, l'immobile ricade in zona E AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si dovrà aggiungere la porzioni di loggiato che non era inserito in mappa ne accatastato:

N.C.E.U. F° 155 MAPP. 223 F/3 (unità in corso di costruzione in quanto al grezzo) senza rendita.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La ristrutturazione per quanto riguarda le facciate in pietra risulta essere gradevole ed eseguita con metodo corretto. Mentre per le parti strutturali interne (quanto meno quelle visibili a occhio nudo e non con sondaggi e carotaggi) ci sono delle lavorazioni grossolane e delle lesioni, si prova a descrivere: - 2 colonne del loggiato risultano lesionate (1 in maniera grave, altra con elementi murari rotti ma non lesioni da taglio strutturale). - cordolo solaio di copertura interrotto, in questo modo perde la funzione di elemento portante, dei cordoli risultano lesionati con tagli verticali; - muratura portante in pietra esterna e mattone portante interno, al piano superiore in corrispondenza della finestra del bagno, la parte interna della muratura portante non è legata alla esterna avendo invertito l'ordine di realizzazione (prima è stata eseguita la tramezzatura, poi la parete interna portante che in questo modo non risulta legata a quella esterna e non fa corpo unico); - in più punti, risultano esserci delle porzioni di laterizio e coppi, in elementi strutturali di cemento armato; (normativa di riferimento: L. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: studio strutturale con sondaggi nelle parti portanti di cemento armato, progettazione ed accorgimenti migliorativi.

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

Questa situazione è riferita solamente a F. 155 mapp. 61 sub. 4 e F. 155 mapp. 223





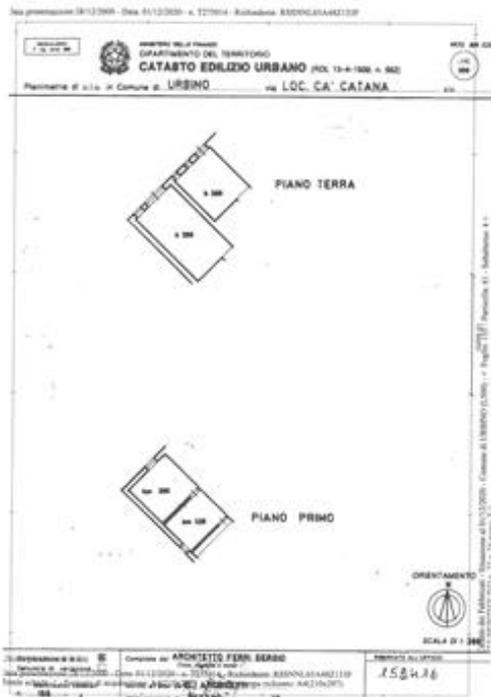
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

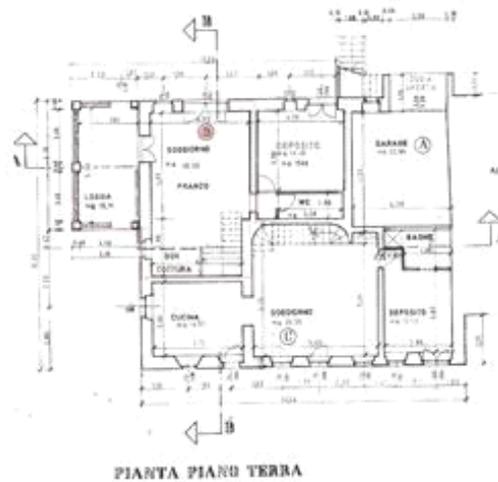
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accatastamento è stato dichiarato abitativo ante operam per poter fare gli atti, di fatto la struttura è al grezzo con delle tramezzature interne ma l'agenzia del territorio non consente la retrocessione in una categoria inferiore quale potrebbe essere F/3 che rappresenterebbe correttamente d'immobile. Di norma in fase di ristrutturazione gli immobili debbano rimanere con l'accatastamento ante operam, finita la ristrutturazione si procedere all'aggiornamento catastale che serve per dichiarare l'ultimazione lavoro o richiedere l'agibilità. (normativa di riferimento: Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Nel momento in cui i lavori saranno ultimati si potrà procedere all'aggiornamento catastale

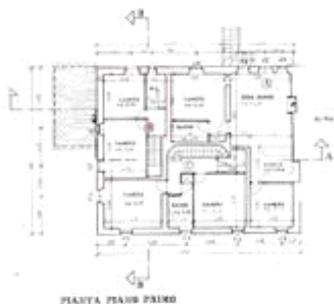


planimetria catastale actual



dia di progetto piano terra





*dia di progetto piano primo*



*parete al grezzo, pilastri provvisorio*



*pareti al grezzo mancanza di impianti*



*piano primo al grezzo, senza impianti senza scala*

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del loggiato che sul posto risulta al grezzo . (normativa di riferimento: Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: t.m. ed elaborato catastale (essendo al grezzo non si crea la planimetria catastale) . richiesta autorizzazione al giudice che ha concesso di procedere per il t.m. e l'aggiornamento catastale al grezzo.





PROVINCIA DI PESARO E URBINO  
 SPINDO 44  
 ACQUA PUBBLICA  
 BASSO CRANIO E BASSO  
 PIAZZA, 1200  
 61021 PESARO (PU)  
 Tel. 0734/241111

PEC: [ca@provincia.pesaro-urbino.it](mailto:ca@provincia.pesaro-urbino.it)

Al D.L. Arch. Sergio FERRI  
 via Nazionale B.T. 58  
 URBINO

Al Collaudatore  
 Dott. Ing. Augusto LONDI  
 via Piccola n. 3  
 PESARO

s.p.c. Al Comune di URBINO

**SCARICATO**

OGGETTO D.P.R. 389/2001 art. 67 - Lavori di ristrutturazione di porzione di fabbricato sito in Comune di Urbino loc. Santa Oliva - C.A. Catana, Denuncia n. 71101 Cod. EAL.

In data 29 aprile u.s. è pervenuta a questo Servizio, da parte del Collaudatore Ing. Augusto Londi, la dichiarazione di non collaudabilità delle opere in oggetto indicate.

Nel trasmettere copia di tale atto, si fa presente che per il collaudo definitivo e la conseguente utilizzazione dell'immobile occorre completare le opere che, all'atto dell'accertamento del collaudatore in data 17/03/2004, risultavano non ultimate.

All'ultimazione delle opere il D.L. dovrà provvedere all'integrazione dell'apposita relazione già depositata in data 13/01/2004, da consegnare a questo Servizio per il successivo invito al collaudo, con l'attestazione di rispondenza delle opere eseguite alla normativa tecnica.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
 (Dott. Ing. Luciano Zengarelli)

del rivest. Soluzione questa non compatibile con la direttiva per edifici con strutture murarie.

B) Parte della fondazione della muratura perpendicolare alla muratura di cui al punto A2 sporge sul vuoto di un pezzo esistente per una superficie individuabile con un rettangolo circolare di corda di circa 1,00 m, ed una altezza di circa 30 cm.

C) Le dimensioni esterne dell'edificio risultano variate rispetto a quelle di progetto, in particolare per quanto riguarda la lunghezza del fronte nord - ovest.

A completamento della pratica si ritiene opportuno che vengano allegati i particolari esecutivi del collegamento dei cordoli in c.a., estratti dall'esecuzione di altri sovrasolati a base portante, ripartiti con profilati in ferro e saldati all'armatura dei medesimi come previsto a voce del D.L. - la sistemazione della pratica edilizia del progetto - la verifica della stabilità delle pareti del posto sottoposto ai carichi trasmessi dalle fondazioni - gli esecutivi delle scale - il completamento delle strutture come previsto dagli esecutivi.

Per i motivi sopra esposti il sottoscritto collaudatore Ing. Augusto Londi

**DICHIARA**  
 che le opere strutturali dell'opera in oggetto momentaneamente **NON SONO**  
**COLLAUDABILI.**

Il collaudatore  
 Dott. Ing. Augusto Londi

D.L. strutturale  
 con studio in Urbino, Via Nazionale B.T. 58  
 Dott. Arch. Sergio FERRI  
 con studio in Urbino, Via Nazionale B.T. 58

- Impresa  
 Impresa Edile Zoffi Luigi  
 con sede in Urbino, loc. La Crocicchia n. 36

- Denuncia di esecuzione dei lavori presentata dall'impresa in data 11 maggio 2001 e registrata al N° 71101 EAL.

- Relazione del Direttore dei Lavori a Strutturale (Art. 6) depositata in data 13 gennaio 2004 al n. 71101 EAL, attestante che i lavori sono stati ultimati in data 15/12/2003.

2) Visita di Collaudo  
 In data 17/03/2004 si è proceduto alla visita di Collaudo, presenti oltre al sottoscritto, il Direttore dei Lavori Arch. Sergio FERRI e i proprietari Marchetti Luigi e Marchetti Franca.

3) Dati di Costituzione  
 La struttura da collaudare è destinata a civile abitazione.

4) Caratteristiche qualità dei materiali  
 Non sono state eseguite prove di controllo dei materiali utilizzati.

**MOTIVAZIONI DI NON COLLAUDABILITA' MOMENTANEA DELLE OPERE**

A) Le opere non sono ultimate.

A1) In particolare manca l'esecuzione delle tre scale e dell'avancorpo posto sul lato nord - ovest. Nei disegni esecutivi non sono riportate le modalità esecutive delle medesime.

A2) NON sono state eseguite le murature portanti interne indicate nella tav. D1, poste parallele al fronte sud - ovest ed in prossimità di quest'ultimo e riportate come elementi portanti nello schema strutturale preso a base della calcolo (POR). In suo luogo sono stati realizzati due pilastri fondati in ferro sulla cui sommità poggia un profilato in ferro a sostegno delle travi in legno

D.L. strutturale  
 con studio in Urbino, Via Nazionale B.T. 58  
 Dott. Arch. Sergio FERRI  
 con studio in Urbino, Via Nazionale B.T. 58

- Impresa  
 Impresa Edile Zoffi Luigi  
 con sede in Urbino, loc. La Crocicchia n. 36

- Denuncia di esecuzione dei lavori presentata dall'impresa in data 11 maggio 2001 e registrata al N° 71101 EAL.

- Relazione del Direttore dei Lavori a Strutturale (Art. 6) depositata in data 13 gennaio 2004 al n. 71101 EAL, attestante che i lavori sono stati ultimati in data 15/12/2003.

2) Visita di Collaudo  
 In data 17/03/2004 si è proceduto alla visita di Collaudo, presenti oltre al sottoscritto, il Direttore dei Lavori Arch. Sergio FERRI e i proprietari Marchetti Luigi e Marchetti Franca.

3) Dati di Costituzione  
 La struttura da collaudare è destinata a civile abitazione.

4) Caratteristiche qualità dei materiali  
 Non sono state eseguite prove di controllo dei materiali utilizzati.

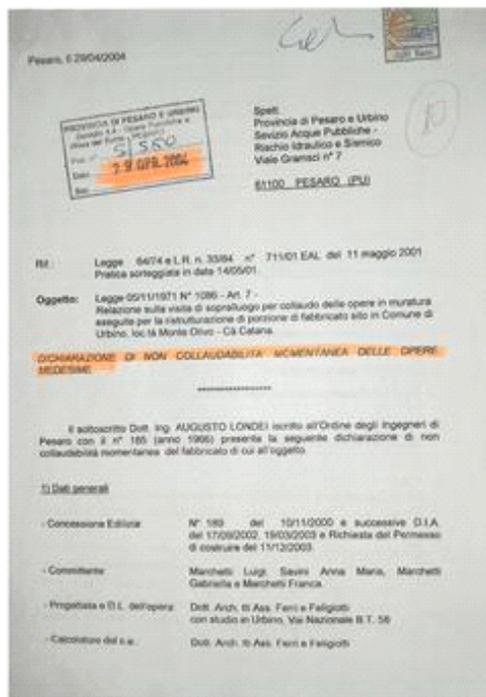
**MOTIVAZIONI DI NON COLLAUDABILITA' MOMENTANEA DELLE OPERE**

A) Le opere non sono ultimate.

A1) In particolare manca l'esecuzione delle tre scale e dell'avancorpo posto sul lato nord - ovest. Nei disegni esecutivi non sono riportate le modalità esecutive delle medesime.

A2) NON sono state eseguite le murature portanti interne indicate nella tav. D1, poste parallele al fronte sud - ovest ed in prossimità di quest'ultimo e riportate come elementi portanti nello schema strutturale preso a base della calcolo (POR). In suo luogo sono stati realizzati due pilastri fondati in ferro sulla cui sommità poggia un profilato in ferro a sostegno delle travi in legno





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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBINO VIA MONTEOLIVO 22-24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO via Monteolivo 22-24, della superficie commerciale di **140,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato con 3 unità immobiliari abitative, tutte al grezzo. Trovasi in buona posizione espositiva con panoramicità tipica dell'entroterra pesarese.

l'intero fabbricato è realizzato in pietra faccia vista con fuga tipico della zona, con tetto in coppi, non ci sono rifiniture esterne quali marciapiede ed infissi, fornito di gronde in rame. Nell'insieme il fabbricato è piacevole e ben relizzato esternamente anche se incompleto.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto si trova al grezzo internamente, non ci sono impianti sottotraccia, risulta incompleto anche in alcune parti strutturali, quali scala ed altri piccoli accorgimenti. Sono inesistenti tutte le rifiniture interne e parte delle tramezzature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo .Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 61 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 166,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO N. 22-24, piano: TERRA E PRIMO , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DEL



28/12/2000 PROT. 152416.

Coerenze: MARCHETTI MARIA GABRIELLA, MARCHETTI LUIGI, STESSA PRORPEITA'

- foglio 155 particella 223 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MONTEOLIVO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 12/10/2021 PROT. 2021/PS0049620, ex F. 155 MAPP. 178 AREA RURALE DI MQ. 99  
Coerenze: stessa proprietà su più lati.
- foglio 155 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 110, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,20 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. b1013.1/1996  
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 633, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 1,14 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/4/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa proprietà su più lati, Marchetti Luigi
- foglio 155 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 7, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/04/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa prosperità su più lati, Marchetti Maria Gabriella  
su detto mappale insiste un fabbricato piccolo che non supera gli 8 mq. e il 1.80 ml di altezza pertanto non necessità di essere accatastato. Di fattura vecchia ante 67.
- foglio 155 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 27, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 24/04/1996 prot. 1013.1/1996  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Luigi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

Sul F. 155 mapp. 187, di pertinenza al fabbricato del F. 155 mapp. 61 sub. 4, inistono delle strutture fatiscienti che dovranno essere demolite.





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). Il traffico nella zona è locale.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La manutenzione dell'immobile, anche se sospese le lavorazioni nel 2001/2004, non risulta aver subito danni particolari per la mancanza di rifiniture.

Questo immobile non necessita di APE in quanto al grezzo.

Si integrerà l'aggiornamento catastale con Docfa della Loggia.





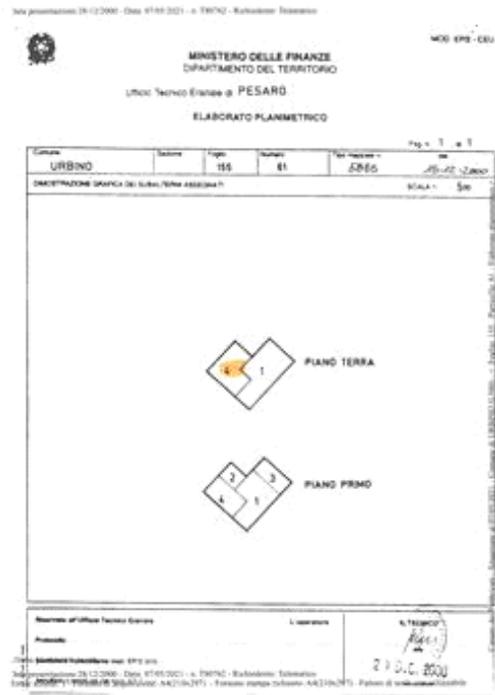
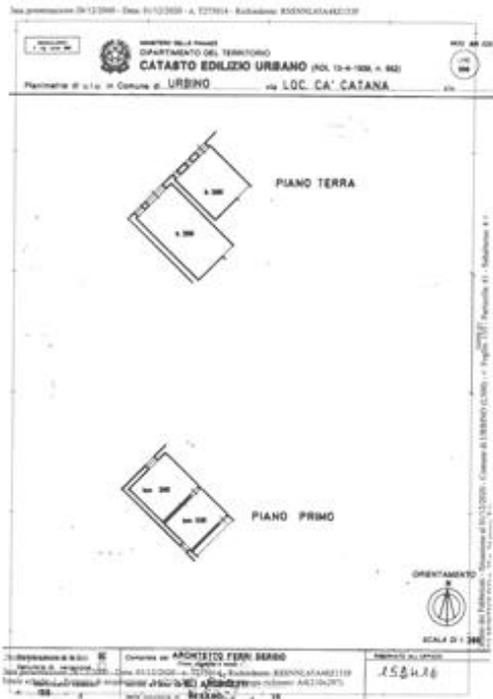
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra al grezzo	66,22	x	100 %	=	66,22
abitazione piano primo al grezzo	41,71	x	100 %	=	41,71
loggia al grezzo	18,91	x	30 %	=	5,67
terreno di pertinenza a corte F. 155 mapp. 223 (parte solo scoperto), 185,187, 207	847,00	x	3 %	=	25,41
stalla per animali di bassa corte insistente sul F. 155 mapp. 188 di mq. 7 non necessita di essere censito catastalmente, pari ad un grezzo	7,00	x	20 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>980,84</b>				<b>140,41</b>





Nota protettiva 28/12/2008 - Data 01/10/2009 - n. 227822 - Ristrutturazione Edilizia

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Esattoria di PESARO  
ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO DEI SUBALTERNI ASSASSIATI

URBINO	Sezione	Foglio	Numero	Ver. Modific.	Alt.
URBINO	155	61	2286	15-12-2009	5m

Numero	Sub.	Indirizzo	Sub.	Descrizione
61	1	LOC. CA' CATANA	T-1	ALLOGGIO
61	2	LOC. CA' CATANA	1	SUBALTERNO RURALE
61	3	LOC. CA' CATANA	1	SUBALTERNO RURALE
61	4	LOC. CA' CATANA	T-1	ALLOGGIO

Architetto: ANTONETTO FERRI MARINO  
Data: 28/12/2008  
Firma: A.S. Rossi

Nota protettiva 28/12/2008 - Data 01/10/2009 - n. 227822 - Ristrutturazione Edilizia

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Esattoria di PESARO  
ELABORATO PLANIMETRICO

Visura storica per immobile  
Statozione degli atti informativi dall'impianto meccanografico al 31/12/2009

Comune di URBINO (Codice C.A.M. 045001)  
Prov. di PESARO e URBINO  
Foglio: 051 Particella: 61 Sub. 4

Stato	Tipologia	Superficie	Stato	Tipologia	Superficie
1	ALLOGGIO	100	1	ALLOGGIO	100
2	SUBALTERNO RURALE	50	2	SUBALTERNO RURALE	50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari in loco (11/10/2021)

Domanda: media

Offerta: massima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 800,00

Note: per strutture al grezzo.

imprese edilizie locali (11/10/2021)

Domanda: media

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: per immobili nelle stesse condizioni

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie comprensiva delle murature esterne.

abitazione piano terra al grezzo mq. 66,22 x €mq 590,00 = € 39.069,80

abitazione piano primo al grezzo mq. 41,71 x €mq 590,00 = € 24.608,90

loggia al grezzo mq. 18,9 x 30% x €mq 590,00 = € 3.347,07

terreno di pertinenza a corte F. 155 mapp. 223 (parte solo scoperto) 185,187, 207

mq. 847 x 3 % x €590,00 = € 14.991,90

stalla per animali di bassa corte insistente sul F. 155 mapp. 188 di mq. 7 non necessita di essere censito catastalmente,

valore pari ad un grezzo mq. 7 x 20% x €590,00 = € 826,00

**COMPLESSIVAMENTE VALUTAZIONE €82.843,67**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.843,67**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.843,67****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.843,67**

BENI IN URBINO VIA MONTEOLIVO 22-24

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a URBINO via Monteolivo 22-24, della superficie commerciale di **53.874,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli di varia orografia e coltura. Per lo più con pendeze notevoli di versanti



montani/collinari.

Il terreno a vocazione seminativa risulta non coltivato, spontaneamente inerbito è diventato un incolto produttivo.

Il vigneto, allo stato selvatico senza manutenzione, risulta essere secco, di norma in aprile/maggio data del sopralluogo dovevano essere visibili i germogli.

Il bosco è pronto per il taglio. Alcuni alberi da frutto vicino al fabbricato, alcuni olivi di media grandezza non potati vicino alla viglia.

La strada d'accesso al fabbricato insiste su porzione di campo.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 97 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1760, reddito agrario 2,73 € reddito dominicale 2,27 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Luigi su più lati, strada vicinale
- foglio 155 particella 97 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe incolto produttivo , superficie 2306, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,24 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Luigi su più lati, strada vicinale
- foglio 155 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1611, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,91 € indirizzo catastale: Monteolivo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada comunale, Marchetti Franca su più lati.
- foglio 155 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 945, reddito agrario 1,71 € reddito dominicale 1,71 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Marchetti Franca su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 481, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 155 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4380, reddito agrario 7,92 € reddito dominicale 7,92 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Marchetti Maria Gabriella
- foglio 203 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 12376, reddito agrario 22,37 € reddito dominicale 22,37 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, strada comunale
- foglio 203 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe vigneto , superficie 1684, reddito agrario 6,09 € reddito dominicale 6,09 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta, strada comunale, Marchetti/Savini
- foglio 203 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 5, superficie 28331, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 11,71 € indirizzo catastale: Monteolivo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Perugini/Mari, Crinelli

Presenta una forma regolare , un'orografia collinare/montano.

Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ;

arboree: incolto produttivo, vigna, bosco.





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). Il traffico nella zona è locale.





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
vigneto	1.684,00	x	100 %	=	1.684,00
seminativo	21.553,00	x	100 %	=	21.553,00
incolto produttivo	2.306,00	x	100 %	=	2.306,00
bosco ceduo	28.331,00	x	100 %	=	28.331,00
<b>Totale:</b>	<b>53.874,00</b>				<b>53.874,00</b>





Map data ©2018 Google, Imagery ©2018 DigitalGlobe, GeoEye, IGN, AerGRID, NOAA, Swire, CNR, etc.

Official document header from the Municipality of Urbino, including the coat of arms and the name of the Mayor, ROSSI ANTONELLA.

Official document body, 'CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA', detailing the zoning and planning regulations for the property.

Official document body, 'CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA', detailing the zoning and planning regulations for the property.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

Firmato Da: ROSSI ANTONELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d58f8aa7beb3992



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(11/10/2021)

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: seminativo

(11/10/2021)

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 20.000,00

Valore massimo: 38.000,00

Note: vigneto

(11/10/2021)

Domanda: buona

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 3.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: bosco ceduo

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## COLTURA:

nel Comune di Urbino i terreni agricoli a vocazione seminativa (anche con forte pendenze) sono fortemente richiesti permanenza di essi.

- seminativo di cl 5° di fatto un incolto produttivo.	Ha 2.12.53 x €ha 15.000 = € 31.879,50
- vigneto con pochi ulivi	Ha 0.16.84 x €ha 25.000 = € 4.120,00
- incolto produttivo	Ha 0.23.06 x €ha 7.000 = € 1.614,20
- bosco ceduto pronto taglio	Ha 2.83.31 x €ha 5.000 = € 14.165,50
complessivamente terreno	€ 51.779,20

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>51.779,20</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 51.779,20</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 51.779,20</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.



L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri costruttivi e di consolidamento, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di ristrutturazione, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare, se pur le campagne di Urbino siano un luogo prezioso per i fabbricati rurali, di fatto tale fabbricato non è autonomo ma presente altre unità abitative non di proprietà, tali fattori negativi danno un notevole deprezzamento.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 590.00 (cinquecentonovanta/00).

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: in loco, osservatori del mercato immobiliare Pesaro, ed inoltre: Genio Civile di Pesaro

#### 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	140,41	0,00	82.843,67	82.843,67
B	terreno agricolo	53.874,00	0,00	51.779,20	51.779,20
				<b>134.622,87 €</b>	<b>134.622,87 €</b>

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: **€ 134.622,87**

#### 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 134.622,87</b>

data 18/10/2021

il tecnico incaricato  
ANTONELLA ROSSI

