



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDL79T21L500H
con studio in URBINO (PU) Via Urbinata n. 64
telefono: 0722321568
email: luca.spadoni@alice.it
PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TAVOLETO via Valle Fuini 41 , frazione Valle Fuini per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo che circonda l'edificio principale, stimato a parte nel corpo B del medesimo lotto di vendita.

Terreno in parte boschivo (la parte confinante con il fosso da ambo le sponde) ed in parte coltivabile, a giacitura semipianeggiante, di facile accesso con i mezzi agricoli (la parte sulla riva lato fabbricato), privo di irrigazione.

Si fa notare che il mappale 510 se pur censito come fabbricato diruto, essendo ricoperto da bosco è valutata a bosco ceduo

Si precisa che il frustolo di terreno censito con il numero 154, pur ricadendo nella parte a monte della strada, pur essendo inserito nel PRG vigente in zona B, ma visto la collocazione a ridosso dell'incrocio, e la sua consistenza pari a mq. 12 è stimato come se fosse un terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 443 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FUINI n. 41 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 165, 323, 366, 367, e salvo altri
- foglio 13 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3008, reddito agrario 9,32 €, reddito dominicale 10,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 157, 165, 404, e salvo altri
- foglio 13 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3 , superficie 624, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 322, 321, 323, , e salvo altri
- foglio 13 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 547, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale n. 31710 del 19/4/2024 e cambio cultura con istanza n. 32237 del 22/04/2024
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 321, 322, 323, 324, 443, e salvo altri
- foglio 13 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 1708, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 5,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 321, 324, 366, e salvo altri
- foglio 13 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3 , superficie 164, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita

- Coerenze: Foglio 13 part. 61, 62, e salvo altri
- foglio 13 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2 , superficie 7008, reddito agrario 23,53 €, reddito dominicale 30,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 366, 367, 4436, 476, 478 e salvo altri
 - foglio 13 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO 2, superficie 1518, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 61, 62, 322 e salvo altri
 - foglio 13 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1092, reddito agrario 3,38 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 59, 60, 61, 165, 443 e salvo altri
 - foglio 13 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 218, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 61, 321 e salvo altri
 - foglio 13 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 2550, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 8,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 165, 443 e salvo altri
 - foglio 13 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN SEMMINATIVO ARBOR 2, superficie 2798, reddito agrario 9,39 €, reddito dominicale 12,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. PS0166489 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8402.1/2014)
Coerenze: Pubblica via su più lati, mappale 159, 403 salvo altri
 - foglio 13 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 328, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,20 €
vedi dati porzione AA
 - foglio 13 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 12, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Pubblica via su più lati mappale 151 salvo altri
 - foglio 13 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 11370, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 7,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: mappale 353, 351, Rio Ventena, salvo altri

Presenta una forma regoale, un'orografia collinareIl terreno

B villa singola a TAVOLETO via Valle Fuini 41 , frazione Valle Fuini, della superficie commerciale di **161,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato al centro dei terreni agricoli, stimati al corpo "A" del medesimo lotto di vendita.

Nel comune di Tavoleto 43°51'03.2"N 12°32'55.5"E) l'immobile oggetto del pignoramento è una casa, circondata dal terreno di cui al corpo B del medesimo lotto di vendita .

L'immobile è stata oggetto di lavori nel 2004 internamente ed esternamente, la struttura portante è in pietra e mattoni, solai in latero cemento, mentre il solaio di copertura è in legno con correnti e pianelle, si sviluppa su due livelli, il piano terra suddiviso in cucina e soggiorno, due stanze ,

antibagno e bagno; percorrendo la scala a giorno che troviamo entrando sulla destra, si accede al piano primo, suddiviso in un grande bagno, due camere da letto, un ampio disimpegno con accesso al balcone posto sopra il portone d'entrata.

Esternamente la casa si presenta in discrete condizioni, tinteggiata, con parti di pietra stuccata a vista, con il marciapiede in battuto di cls, che circonda il perimetro.

Sono parte integrante dell'immobile anche due accessori staccati rispetto all'abitazione uno adibito a ripostigli ed un altro a legnaia e magazzino, con strutture portanti in pietra e mattoni e copertura a falde in legno e laterizio, non oggetto mai a ristrutturazione, si fa notare che all'interno degli stessi troviamo un forno a legna ancora funzionante,

Come già indicato nell'apposita sezione, adiacente al mappale 511 vi è un piccolo capanno non regolare, non regolarizzabile con copertura formata da onduline presumibilmente contenenti fibre di amianto.

La copertura è a falde, il tetto come si evince anche dalla documentazione fotografica, non è stato oggetto di ristrutturazione, il piccolo bagnetto al piano terra ha una copertura piana formata da una soletta ed onduline, privo di cerniere o isolamento. È presente dell'unità di risalita al piano terra.

Internamente i pavimenti al piano terra e del bagno al piano secondo sono in cotto, mentre in piastrelle per la restante porzione di casa, ad esclusione dei pavimenti ed i rivestimenti del bagno al piano terra che sono in ceramica. Le porte interne alcune sono in legno con controtelaio, altre con cardini a parete, le finestre alcune sono in legno con persiana sempre in legno, ed altre in alluminio, la scala, come detto è a giorno, con struttura in legno e corrimano in ferro battuto.

L'impianto di riscaldamento è formato da elementi radianti in ghisa collegati ad una caldaia a GPL (ora non funzionante), ad oggi il riscaldamento è garantito da un termocamino alimentato a legna, mentre l'acqua calda sanitaria, per ovviare alla mancanza della caldaia centrale viene prodotta attraverso un boiler elettrico. L'immobile è dotato della conduttura comunale per l'acqua potabile, allaccio alla corrente elettrica e bombolone interrato di gas petrolifero liquefatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 443 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.41, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2009 Pratica n. PS0108729 in atti dal 15/06/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13403.1/2009)
Coerenze: Stessa ditta su più lati
- foglio 13 particella 511 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Valle Fuini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/2024 Pratica n. PS0031711 in atti dal 19/04/2024 (n. 31710.1/2024)
Coerenze: stessa ditta su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.667,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 132.950,00
Data della valutazione: 24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/12/2004 a firma di Notaio Venturini Pasquale - Urbino - ai nn. nn. rep. 56388 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Urbino ai nn. 3389/1008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 340.00,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/09/2022 a firma di Tribunale di Bergamo - Bergamo - ai nn. nn. rep. 3355/2022 di repertorio, iscritta il 09/03/2023 a Urbino ai nn. 1408/144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 37.624,00.

Importo capitale: € 34.124,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2015 a firma di Uff. Giudiziario di Urbino - Urbino - ai nn. nn. rep. 1060/2015 di repertorio, trascritta il 23/12/2015 a Urbino ai nn. 6954/5425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino - Urbino - ai nn. nn.

rep. 301 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Urbino ai nn. 3714/2955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 divisione (dal 27/10/2009), con atto stipulato il 27/10/2009 a firma di Notar Faetani Stefania, trascritto il 24/11/2009 a Urbino ai nn. 8562/4996

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/36, in forza di sessione di morte (dal 24/02/1978 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 24/02/1978 a firma di Uff. Registro di Urbino ai nn. den.n. 2 vol. 285 di repertorio, trascritto il 08/08/1991 a Urbino ai nn. 3826/3005.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5246/3998, accettazione tacita d'eredità in morte di Ricciatti Luigi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36, in forza di sessione di morte (dal 12/10/2000 fino al 28/04/2004), trascritto il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5312/3543.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5247/3999, accettazione tacita d'eredità in morte di Sensolini Ida

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36, in forza di successione di morte (dal 16/11/2000 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 14/05/2001 a firma di Uff. del Registro - Urbino - ai nn. den.n. 73 Vol. 363 di repertorio, trascritto il 24/04/2002 a Urbino ai nn. 2628/1831.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5248/3900, accettazione tacita d'eredità in morte di Ricciatti Giuseppina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36 ciascuno, in forza di successione di morte (dal 16/11/2000 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 14/05/2001 a firma di Uff. del Registro - Urbino - ai nn. den.n. 73 Vol. 363 di repertorio, trascritto il 24/04/2002 a Urbino ai nn. 2628/1831.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5248/3900, accettazione tacita d'eredità in morte di Ricciatti Giuseppina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36 ciascuno, in forza di successione di morte (dal 01/08/2001 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 24/01/2002 a firma di Uff. del Registro - Urbino - ai nn. den.n. 45 Vol. 368 di repertorio, trascritto il 24/02/2003 a Urbino ai nn. 1595/988.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5249/3901, accettazione tacita d'eredità in morte di Ricciatti Maria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di sessione di morte (dal 01/08/2001 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 24/01/2002 a firma di Uff. Registro di Urbino ai nn. den.n. 45 vol. 368 di repertorio, trascritto il 24/02/2003 a Urbino ai nn. 1395/988.

N.B. risulta trascritta il 04/10/2016 ai nn. 5249/3901, accettazione tacita d'eredità in morte di Ricciatti Maria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 28/04/2004 fino al 27/10/2009), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di Notar Venturini Pasquale , trascritto il 06/05/2004 a Urbino ai nn. 3380/1973

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 28/04/2004 fino al 27/10/2009), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di Notar Venturini Pasquale , trascritto il 06/05/2004 a Urbino ai nn. 3380/1973

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **1723**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/05/2004 con il n. 1723 di protocollo.

Presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite solo pratiche inerenti il fabbricato principale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E e B. In zona B ricade solo il frustolo di terreno censito al n. 154

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Fatto salvo i fabbricati segnalati nella difformità urbanistica che non possono essere sanati e di fatto controproducente censirli

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione di fabbricati costruiti in aderenza non presenti

nelle mappe catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto macerie: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Piccolo fabbricato realizzato in aderenza al fabbricato censito al mappale 511, ricadenti nella 323 e piccola tettonia in legno ricadente nella particella 510.

La porzione ricadente sul mappale 323 alla sinistra del mappale 511, presenta una copertura con onduline, presumibilmente in cemento amianto.



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

BENI IN TAVOLETO VIA VALLE FUINI 41 , FRAZIONE VALLE FUINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TAVOLETO via Valle Fuini 41 , frazione Valle Fuini per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo che circonda l'edificio principale, stimato a parte nel corpo B del medesimo lotto di vendita.

Terreno in parte boschivo (la parte confinante con il fosso da ambo le sponde) ed in parte coltivabile, a giacitura semipianeggiante, di facile accesso con i mezzi agricoli (la parte sulla riva lato fabbricato), privo di irrigazione.

Si fa notare che il mappale 510 se pur censito come fabbricato diruto, essendo ricoperto da bosco è valutata a bosco ceduo

Si precisa che il frustolo di terreno censito con il numero 154, pur ricadendo nella parte a monte della strada, pur essendo inserito nel PRG vigente in zona B, ma visto la collocazione a ridosso dell'incrocio, e la sua consistenza pari a mq. 12 è stimato come se fosse un terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 443 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FUINI n. 41 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei

dati di superficie.

Coerenze: Foglio 13 part. 61, 165, 323, 366, 367, e salvo altri

- foglio 13 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3008, reddito agrario 9,32 €, reddito dominicale 10,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 157, 165, 404, e salvo altri
- foglio 13 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3 , superficie 624, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 322, 321, 323, , e salvo altri
- foglio 13 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 547, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale n. 31710 del 19/4/2024 e cambio cultura con istanza n. 32237 del 22/04/2024
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 321, 322, 323, 324, 443, e salvo altri
- foglio 13 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 1708, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 5,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 321, 324, 366, e salvo altri
- foglio 13 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3 , superficie 164, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 62, e salvo altri
- foglio 13 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2 , superficie 7008, reddito agrario 23,53 €, reddito dominicale 30,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 366, 367, 4436, 476, 478 e salvo altri
- foglio 13 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO 2, superficie 1518, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 61, 62, 322 e salvo altri
- foglio 13 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1092, reddito agrario 3,38 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 59, 60, 61, 165, 443 e salvo altri
- foglio 13 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 218, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971 Notifica Partita
Coerenze: Foglio 13 part. 60, 61, 321 e salvo altri
- foglio 13 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 2550, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 8,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Foglio 13 part. 61, 165, 443 e salvo altri
- foglio 13 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN SEMMINATIVO ARBOR 2, superficie 2798, reddito agrario 9,39 €, reddito dominicale 12,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. PS0166489 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8402.1/2014)
Coerenze: Pubblica via su più lati, mappale 159, 403 salvo altri

- foglio 13 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 328, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,20 €
vedi dati porzione AA
- foglio 13 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 12, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Pubblica via su più lati mappale 151 salvo altri
- foglio 13 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 11370, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 7,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: mappale 353, 351, Rio Ventena, salvo altri

Presenta una forma regoalre, un'orografia collinareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Terreni e fabbricati



Abitazione



Accessorio mappale 61



Accessorio interno particella 443

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



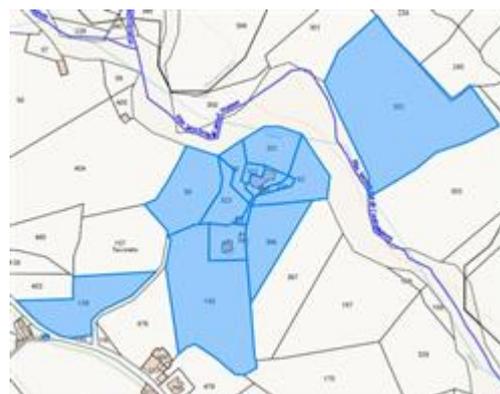
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno agricolo è stato stimato utilizzando le tabelle dei valori agricoli medi anno 2022, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate per la regione Marche, provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n. 5 denominata "Colline di Urbino"

Sono stati usati i valori per le culture censite come da visure catastali, (si ribadisce che la particella 510, censita come fabbricato diruto è stata considerata bosco ceduo)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.221,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.221,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.221,63**

BENI IN TAVOLETO VIA VALLE FUINI 41 , FRAZIONE VALLE FUINI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a TAVOLETO via Valle Fuini 41 , frazione Valle Fuini, della superficie commerciale di **161,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato al centro dei terreni agricoli, stimati al corpo "A" del medesimo lotto di vendita.

Nel comune di Tavoleto 43°51'03.2"N 12°32'55.5"E) l'immobile oggetto del pignoramento è una casa, circondata dal terreno di cui al corpo B del medesimo lotto di vendita .

L'immobile è stata oggetto di lavori nel 2004 internamente ed esternamente, la struttura portante è in pietra e mattoni, solai in latero cemento, mentre il solaio di copertura è in legno con correnti e pianelle, si sviluppa su due livelli, il piano terra suddiviso in cucina e soggiorno, due stanze , antibagno e bagno; percorrendo la scala a giorno che troviamo entrando sulla destra, si accede la piano primo, suddiviso in un garnade bagno, due camere da letto, un ampio disimpegno con accesso al balcone pèosto sopra il portone d'entrata.

Esternamente la casa si presenta in discrete condizioni, tinteggiata, con parti di pietra stuccata a vsita, con il marciapiede in barttuto di cls, che circonda il perimetro.

Sono parte integrante dll'immobile anche due accessori staccati rispetto all'abitazione uno adibito a rispostigli ed un'altro a legnaia e magazzino, con strutture portanti in pietra e mattoni e copertura a falde in legno e laterizio, non oggetto mai a ristrutturazione, si fa notare che all'interno degli stessi troviamo un forno a legna ancora funzionante,

Come già inidcato nell'apposita sezione, adiacente al mappale 511 vi è un piccolo capanno non regolare, non regolarizzabile con copertura formata da onduline presubibilmente conteneti fibre di amianto.

La copertura è a falde, il tetto come si evicne anche dalla docuemntazuione fotografica, non è stato oggetto di ristrutturazione, il piccolo bagnetto al piano terra ha una copertura piana formata da una soletta ed onduline, privo di cibentazione o isolamento. è presente dell'unidità di risalita al pinao terra.

Internamente i pavimenti al piano terra e del bagno al piano secondo sono in cotto, mentre in pianelle per la restante porzione di casa, ad esclusione dei pavimenti ed i rivestimenti del bagno al piano terra che sono in ceramica. Le porte interne alcune sono in legno con controtelaio, altre con cardini a

parete, le finestre alcune sono in legno con persiana sempre in legno, ed altre in alluminio, la scala, come detto è a giorno, con struttura in legno e corrimano in ferro battuto.

L'impianto di riscaldamento è formato da elementi radianti in ghisa collegati ad una caldaia a GPL (ora non funzionante), ad oggi il riscaldamento è garantito da un termocamino alimentato a legna, mentre l'acqua calda sanitaria, per ovviare alla mancanza della caldaia centrale viene prodotta attraverso un boiler elettrico. L'immobile è dotato della conduttura comunale per l'acqua potabile, allaccio alla corrente elettrica e bombolone interrato di gas petrolifero liquefatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 443 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.41, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2009 Pratica n. PS0108729 in atti dal 15/06/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13403.1/2009)
Coerenze: Stessa ditta su più lati
- foglio 13 particella 511 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via Valle Fuini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/2024 Pratica n. PS0031711 in atti dal 19/04/2024 (n. 31710.1/2024)
Coerenze: stessa ditta su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



Giardino





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Terreni e fabbricati



Abitazione



Accessorio mappale 61



Accessorio interno particella 443

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Bagno piano secondo



Bagno piano primo



tetto



fabbricato mappale 511 e strutture abusive adiacenti

CONSISTENZA:

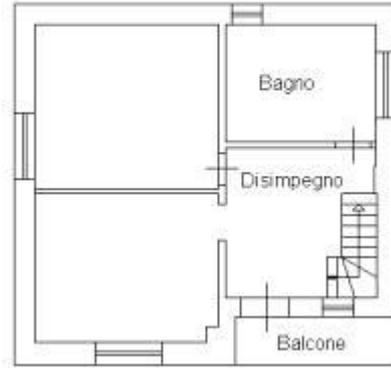
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra e primo	128,98	x	100 %	=	128,98
Balcone	3,47	x	25 %	=	0,87
Giardino (per i primi 25mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino (per i restanti	882,00	x	2 %	=	17,64
Accessorio all'interno del mappale 443	30,38	x	20 %	=	6,08
Accessorio particella 511	29,00	x	20 %	=	5,80
Totale:	1.098,83				161,86



Piano Terra



Piano Primo



Accessorio



Accessorio part. 511

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (07/03/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile per tipologia e ubicazione

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 730,00

Tecnico locale (07/03/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile per tipologia e ubicazione

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 700,00

Borsino Immobiliare (07/03/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile per tipologia e ubicazione

Valore minimo: 546,00

Valore massimo: 805,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

In base alle ricerche ed interviste il prezzo medio è di €/mq 670,17 - si arrotonda ad €/mq 670,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,86 x 670,00 = **108.446,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.446,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.446,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare 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	terreno agricolo	0,00	0,00	32.221,63	32.221,63
B	villa singola	161,86	0,00	108.446,20	108.446,20
				140.667,83 €	140.667,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.667,83

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: €. 2.713,36

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: €. 4,47

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 132.950,00

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Luca Spadoni