



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL (E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luigi Stagnozzi

CF:STGLGU63D14B352P

con studio in ACQUALAGNA (PU) V. BELLARIA 58

telefono: 0721798942

fax: 0721797957

email: stagnozzi.luigi@gmail.com

PEC: luigi.stagnozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a TAVOLETO VIA TORRICELLA 2, della superficie commerciale di **322,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione agrituristica ubicato in frazione Torricella del Comune di Tavoletto. La struttura portante è in muratura di pietrame, i solai sono in legno, le finiture della muratura esterna sono in parte a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso è in pvc e le finestre sono in pvc protette con sportelloni, i canali di gronda e pluviali sono in rame, i marciapiedi sono pavimentati con lastre di porfido. Internamente, il piano primo è composto da due camere con servizi esclusivi, due macere con servizio comune, un soggiorno ed un ripostiglio, le murature sono intonacate e tinteggiate il soffitto è in legno a vista, i pavimenti sono in ceramica e le porte sono in legno massello, i servizi igienici sono composti da lavabo, bidet, water e doccia, l'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è alimentato a pellet e distribuito con radiatori di acciaio; Il piano terra è composto da una cucina, due sale degustazione, un locale vendita, un disimpegno, una cantina-dispensa per la stagionatura dei formaggi, un disimpegno, un antibagno ed un bagno per il personale ed uno per i clienti adeguato al superamento delle barriere architettoniche e un'ampia loggia; Il piano interrato è composto da due locali un destinato a centrale termica ed uno a deposito acqua per autoclave, la struttura in parte è in blocchi di cemento ed in parte è in c.a. gettato in opera, il solaio di copertura è in latero cemento, le pareti esterne sono in parte a vista ed in parte intonacate, internamente alla centrale termica il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è in piastrelle mentre internamente al deposito le murature sono a vista tinteggiate e il pavimento è in battuto di cemento, le porte di ingresso sono state realizzate con un pannello OSB, entrambi i locali sono muniti di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-T-1, ha un'altezza interna di piano terra H=2,70 e piano primo H= minima 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 287 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.938,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torricella n.2, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada pubblica su più lati, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 289 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 56 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Torricella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale da due lati, [REDACTED] salvo altri

C **terreno agricolo** a TAVOLETO VIA TORRICELLA 2, della superficie commerciale di **4.921,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricolo in Comune di Tavoletto

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 124, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in

data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 4 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 215, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED]

[REDACTED] on sede in PENNABILLI (RN), salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 4 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 468, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta tre lati, [REDACTED], salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 4 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 926, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 4 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 682, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 4 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2506, reddito agrario 7,77 €, reddito dominicale 8,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tre lati [REDACTED] salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

A terreno agricolo a MERCATINO CONCA PIAN DI CASTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Cal Buzzo della superficie di mq. 2.904

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 2539 circa
- a pascolo mq. 365 circa

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 204, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta e strade su più lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 226 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 3, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 2,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , [REDACTED]

██████████ con sede in PENNABILLI (RN), salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 226 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO, superficie 161, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , ██████████

██████████ con sede in PENNABILLI (RN), salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1005, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , ██████████

██████████ con sede in PENNABILLI (RN), strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 829, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tre lati, strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

A terreno agricolo a SASSOCORVARO, frazione AUDITORE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Molino Diavolino e Cal Buzzo della superficie di mq. 31.458

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 14920 circa
- a pascolo mq. 3163 circa
- a bosco e querceto mq. 5704 circa
- a vigneto mq. 6840 circa
- a Canneto mq. 392 circa
- a Incolto mq. 27 circa
- a fabbricato diruto mq. 412 circa

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1892, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 195,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada, ██████████, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 307, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie

2217, reddito agrario 6,30 €, reddito dominicale 6,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati e torrente, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 85, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati [redacted] ed altri, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2081, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO DIRUTO, superficie 412, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVOARBORATO, superficie 760, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 600, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, [redacted]

[redacted] salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 333, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Copnfinante con: Stessa ditta su più lati, [redacted]

[redacted] salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [redacted]

[redacted] salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 559, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [redacted]

[redacted] salvo altri

- agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati, strada, salvo altri
- foglio 1 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 251, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 495, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] da più lati, strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 284, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati [REDACTED] strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 956, reddito agrario 4,94 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada su due lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO, superficie 1677, reddito agrario 8,66 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada su due lati, [REDACTED] ed altri, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2700, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 303, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada, [REDACTED], salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 692, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, strada, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 1543, reddito agrario 7,97 €, reddito dominicale 6,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio

Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 2 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3 , superficie 1252, reddito agrario 4,53 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada da più lati salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

B terreno agricolo a SASSOCORVARO, frazione AUDITORE per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Molino Diavolino e Cal Buzzo della superficie di mq. 13.125

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 11271 circa
- a canneto mq. 716 circa
- a bosco mq. 1138 circa

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe CANNETO 2, superficie 357, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: ██████████ Strada Torrente, salvo altri
 - foglio 1 particella 119 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: ██████████ Strada Torrente, salvo altri
 - foglio 1 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 8783, reddito agrario 24,81 €, reddito dominicale 24,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: ██████████ ed altri, Strada, Stessa ditta, Torrente, salvo altri
 - foglio 1 particella 121 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe CANNETO 2, superficie 359, deduzione 0,46, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 1 particella 121 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4 , superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 1 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1436, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 1 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 1138, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, ██████████ ed altri, salvo altri
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.243,00 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:	€. 346.564,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 309.407,60
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo anni 15, stipulato il 12/11/2012, con scadenza il 11/11/2027, registrato il 20/11/2012 a URBINO ai nn. 3116 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 2.400 annui.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato in data 12.11.2012 con scadenza 11.11.2027, registrato a Urbino ai n.3116 (il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento), con l'importo dichiarato Euro 2400 annui

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 23/11/2006 a firma di Notaio Venturini ai nn. 65079 di repertorio, iscritta il 29/11/2006 a Urbino ai nn. 10401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 624000.

Importo capitale: 312000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2011 a firma di Notaio Paladini ai nn. 20699 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 a Urbino ai nn. 3221, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 72500.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2011 a firma di Notaio Paladini ai nn. 20700 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 a Urbino ai nn. 3222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 22500.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2002 a firma di Notaio Venturini ai nn. 50329 di repertorio, iscritta il 19/09/2002 a Urbino ai nn. 5985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 62000.

Importo capitale: 31000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2021 a firma di TRIBUNALE PESARO ai nn. 619 di repertorio, trascritta il 31/12/2021 a URBINO ai nn. 7930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI

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 INTERA, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 27/01/1995 a firma di Notaio Venturini ai nn. 29439 di repertorio, trascritto il 01/02/1995 a Urbino ai nn. 583.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Comune di Sassocorvare Auditore e distinti al F. 1 con i n. 119-120-121-122-123

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2006), con atto stipulato il 23/11/2006 a firma di Notaio Venturini ai nn. 65078 di repertorio, trascritto il 29/11/2006 a uRBINO ai nn. 10400.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati Tavoleto F.4 n.287 e 289, Terreni Sassocorvare Auditore F. 2 n.1-2-3-4-5-6-78-10-11-12-13-36-70-87-89, Mercatino Conca F.11 n. 181-226-227-233, Tavoleto F.4 n. 147-148-149-150-151-238

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Intera, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Notaio VENTURINI ai nn. 65457 di repertorio, trascritto il 09/02/2007 a URBINO ai nn. 1109.

Il titolo è riferito solamente a Terreni Comune di Sassocorvaro Auditore F. 1 n.51-52-53-61-92-177-50-170-171-174-226-231-235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Intera, in forza di Vincolo di indivisibilità (dal 28/04/2009), con atto stipulato il 28/04/2009 a firma di Notaio PALADINI ai nn. 15608 di repertorio, trascritto il 06/05/2009 a URBINO ai nn. 3120.

Il titolo è riferito solamente a Terreni Comune Sssocorvaro Auditore F.1 n.50-51-52-53-61-92-170-171-174-177-226-231-235 F.2 n. 1-2-3-4-6-7-8-10-11-12-13-36-70-87-89, Comune di Mercatino Conca F.11 n. 181-226-227-233, Comune di Tavoleto F.4 n. 147-148-149-150-151-238-155(ora 289)-237(ora287) .

VINCOLO DI INDIVISIBILITA' PER ANNI 15 dal 28.04.2009 quindi è scaduto il 28.04.2024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (fino al 23/11/2006), con atto stipulato il 26/10/1974 a firma di Notaio Ducci ai nn. 485 di repertorio, trascritto il 11/11/1974 ai nn. 4703.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati Tavoleto F.4 n.287 e 289, Terreni Sassocorvaro Auditore F. 2 n.1-2-3-4-5-6-78-10-11-12-13-36-70-87-89, Mercatino Conca F.11 n. 181-226-227-233, Tavoleto F.4 n. 147-148-149-150-151-238

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Intera, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1993 fino al 11/01/2007), con atto stipulato il 31/12/1993 a firma di Notaio BUONANNO ai nn. 141386 di repertorio, trascritto il 28/01/1994 a Pesaro ai nn. 489.

Il titolo è riferito solamente a Terreni Comune di Sassocorvaro Auditore F. 1 n.51-52-53-61-92-177-50-170-171-174-226-231-235

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2013/10/PE** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CENTRO RURALE DI RISTORO E DEGUSTAZIONE E PICCOLA RICETTIVITA' TURISTICA, presentata il 27/11/2012 con il n. 2419 di protocollo, rilasciata il 09/09/2013 con il n. 2013/10/PE di protocollo, agibilità del 17/08/2015 con il n. 2015/1647/SCIA di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 n.287.

SCIA VARIANTE n.1637 del 01/08/2014, SCIA VARIANTE n.452 del 19.02.2015, SCIA PROGETTO OPERE INTERNE n. 1564 del 05/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: La sistemazione esterna non è completata, sono da realizzare i muretti di delimitazione del verde, la scala, riportare il terreno e la realizzazione di parcheggi nel mappale 289

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione opere e comunicazione urbanistica: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: La unità immobiliare distinta F.4 n.156 sub.5 B.C.N.C. non ha ragione di esistere perchè le altre u.i. del mappale 156 sono state tutte soppresse

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVOLETO VIA TORRICELLA 2

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a TAVOLETO VIA TORRICELLA 2, della superficie commerciale di **322,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione agrituristica ubicato in frazione Torricella del Comune di Tavoletto. La struttura portante è in muratura di pietrame, i solai sono in legno, le finiture della muratura esterna sono in parte a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso è in pvc e le finestre sono in pvc protette con sportelloni, i canali di gronda e pluviali sono in rame, i marciapiedi sono pavimentati con lastre di porfido. Internamente, il piano primo è composto da due camere con servizi esclusivi, due macere con servizio comune, un soggiorno ed un ripostiglio, le murature sono intonacate e tinteggiate il soffitto è in legno a vista, i pavimenti sono in ceramica e le porte sono in legno massello, i servizi igienici sono composti da lavabo, bidet, water e doccia, l'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è alimentato a pellet e distribuito con radiatori di acciaio; Il piano terra è composto da una cucina, due sale degustazione, un locale vendita, un disimpegno, una cantina-dispensa per la stagionatura dei formaggi, un disimpegno, un antibagno ed un bagno per il personale ed uno per i clienti adeguato al superamento delle barriere architettoniche e un'ampia loggia; Il piano interrato è composto da due locali un destinato a centrale termica ed uno a deposito acqua per autoclave, la struttura in parte è in blocchi di cemento ed in parte è in c.a. gettato in opera,

il solaio di copertura è in latero cemento, le pareti esterne sono in parte a vista ed in parte intonacate, internamente alla centrale termica il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è in piastrelle mentre internamente al deposito le murature sono a vista tinteggiate e il pavimento è in battuto di cemento, le porte di ingresso sono state realizzate con un pannello OSB, entrambi i locali sono muniti di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-T-1, ha un'altezza interna di piano terra H=2,70 e piano primo H= minima 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 287 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.938,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torricella n.2, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada pubblica su più lati, stessa ditta [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 289 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 56 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Via Torricella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale da due lati, [REDACTED] salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[88,97 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0510803 registrata in data 14/07/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agriturismo	322,00	x	100 %	=	322,00
Totale:	322,00				322,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE:

LOCALI PRINCIPALI PIANO TERRA e PRIMO

superficie piano terra =mq. 112,35

superficie piano primo =mq. 112,35

sommano mq. 224,70

moltiplicato per 1,00 (coefficiente sismico)

moltiplicato per 1,00 (coefficiente destinazione)

moltiplicato per 1,00 (coefficiente rifiniture)

La superficie equivalente ammonta a mq. 224,70

LOCALI ACCESSORI PIANO SOTTOSTRADA

superficie =mq. 16,00

moltiplicato per 1,00 (coefficiente sismico)

moltiplicato per 0,25 (coefficiente destinazione)

moltiplicato per 1,00 (coefficiente rifiniture)

La superficie equivalente ammonta a mq. 4,00

LOCALE LOGGIA AL PIANO TERRA

superficie =mq. 39,33

moltiplicato per 1,00 (coefficiente sismico)

moltiplicato per 0,60 (coefficiente destinazione)

moltiplicato per 1,00 (coefficiente rifiniture)

La superficie equivalente ammonta a mq. 23,60

SCOPERTO ESCLUSIVO E PARCHEGGI

(compreso ilmappale 289)

superficie =mq. 322,00

superficie unità immob. mq. 112,00 x 0,10 = mq. 11,20

La superficie equivalente mq. 11,20

resto mq. 210,00 x 0,02 =mq. 4,20

La superficie equivalente mq. 4,20

La superficie equivalente ammonta a:

 $224,70+4,00+23,60+11,20+4,20 = \text{mq. } 267,70$

Considerata l'assenza di immobili simili venduti negli ultimi anni credo opportuno riferirmi all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'O.M.I. per le abitazioni civili in Comune di Tavoleto, fascia extraurbana/Agricola Montana scarsamente insediata, Codice zona R1, microzona 0, indica come valore di mercato minimo Euro/mq. 700 e massimo Euro/mq. 970. Considerato che lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo e la destinazione "Agrituristica" prendo come riferimento la media dei valori O.M.I. aumentato del 60%, quindi il valore di mercato dell'immobile pignorato ammonta ad Euroi 357.647,20 arrotondato a 358.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

358.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 358.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 358.000,00**

BENI IN TAVOLETO VIA TORRICELLA 2

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TAVOLETO VIA TORRICELLA 2, della superficie commerciale di **4.921,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricolo in Comune di Tavoleto

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 124, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 4 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 215, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED]
[REDACTED] con sede in PENNABILLI (RN), salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 4 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 468, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta tre lati, [REDACTED], salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 4 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 926, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 4 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 2, superficie 682, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 4 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2506, reddito agrario 7,77 €, reddito dominicale 8,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tre lati, [REDACTED], salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in Comune di Tavoleto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.921,00	x	100 %	=	4.921,00
Totale:	4.921,00				4.921,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno in prossimità dell'attività agrituristica

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.250,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.250,00**

BENI IN MERCATINO CONCA PIAN DI CASTELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MERCATINO CONCA PIAN DI CASTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Cal Buzzo della superficie di mq. 2.904

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 2539 circa
- a pascolo mq. 365 circa

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 204, reddito agrario

0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta e strade su più lati, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 226 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 3, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 2,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , [REDACTED]

[REDACTED] con sede in PENNABILLI (RN), salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 226 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO, superficie 161, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , [REDACTED]

[REDACTED] con sede in PENNABILLI (RN), salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1005, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su più , [REDACTED]

[REDACTED] con sede in PENNABILLI (RN), strada, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

- foglio 11 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 829, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: stessa ditta su tre lati, strada, salvo altri

Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

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 CAPOLUOGO di TAVOLETO). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che il corpo è composto da mq. 2.539 di seminativo e mq. 365 di pascolo, in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il valore medio di mercato

ammonta a Euro 4.730,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.730,00**

BENI IN SASSOCORVARO, FRAZIONE AUDITORE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SASSOCORVARO, frazione AUDITORE per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Molino Diavolino e Cal Buzzo della superficie di mq. 31.458

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 14920 circa
- a pascolo mq. 3163 circa
- a bosco e querceto mq. 5704 circa
- a vigneto mq. 6840 circa
- a Canneto mq. 392 circa
- a Incolto mq. 27 circa
- a fabbricato diruto mq. 412 circa

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1892, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 195,00 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 307, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 2217, reddito agrario 6,30 €, reddito dominicale 6,30 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati e torrente, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 85, reddito agrario

- 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati [REDACTED] ed altri, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2081, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO DIRUTO, superficie 412, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 760, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 600, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 333, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Copnfinante con: Stessa ditta su più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 559, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 28, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in

- data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 2 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 594, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO, superficie 2375, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, deduzione 6312, reddito agrario 17,93 €, reddito dominicale 17,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2903, reddito agrario 10,49 €, reddito dominicale 9,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, strada pubblica, [REDACTED] I, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 27, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada su due lati, [REDACTED], salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 752, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati, strada, salvo altri
 - foglio 1 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 539, reddito agrario 2,78 €, reddito dominicale 2,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 1 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 788, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri, [REDACTED] strada, salvo altri
 - foglio 1 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 321, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati, strada, salvo altri
 - foglio 1 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 251, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri, [REDACTED] strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in

- data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
- foglio 1 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 495, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] da più lati, strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 284, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su più lati, [REDACTED] strada, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 956, reddito agrario 4,94 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada su due lati [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO, superficie 1677, reddito agrario 8,66 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada su due lati, [REDACTED] d altri, salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2700, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 303, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 692, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati , strada, [REDACTED] salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 1 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U , superficie 1543, reddito agrario 7,97 €, reddito dominicale 6,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024
 - foglio 2 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3 , superficie 1252, reddito agrario 4,53 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada da più lati salvo altri
Terreni sottoposti a vincolo di indivisibilità della Regione Marche con atto Notaio Paladini in

data 28.04.2009 Rep. 15.608 per la durata di anni 15, quindi con scadenza 28.04.2024

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 TAVOLETO). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che il corpo è composto da mq. 1920 di seminativo, mq. 3163 di pascolo, mq. 5704 di bosco e querceto, mq. 6840 di vigneto, mq. 392 di canneto, mq. 27 di incolto e mq. 412 di fabbricato diruto, in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il valore medio di mercato ammonta a Euro 55.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

BENI IN SASSOCORVARO, FRAZIONE AUDITORE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SASSOCORVARO, frazione AUDITORE per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località Molino Diavolino e Cal Buzzo della superficie di mq. 13.125

coltivato come segue:

- a seminativo mq. 11271 circa
- a canneto mq. 716 circa
- a bosco mq. 1138 circa

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 119 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe CANNETO 2, superficie

357, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: [REDACTED] Strada Torrente, salvo altri

- foglio 1 particella 119 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: [REDACTED] strada Torrente, salvo altri

- foglio 1 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 8783, reddito agrario 24,81 €, reddito dominicale 24,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri, Strada, Stessa ditta, [REDACTED] salvo altri

- foglio 1 particella 121 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe CANNETO 2, superficie 359, deduzione 0,46, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

- foglio 1 particella 121 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

- foglio 1 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1436, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tutti i lati, salvo altri

- foglio 1 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 1138, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta [REDACTED] ed altri, salvo altri

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 TAVOLETO). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che il corpo è composto da mq. 11271 di seminativo, mq. 716 di canneto e mq. 1138 di bosco, in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il valore medio di mercato ammonta a Euro 17.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	322,00	0,00	358.000,00	358.000,00
C	terreno agricolo	4.921,00	0,00	8.250,00	8.250,00
A	terreno agricolo	0,00	0,00	4.730,00	4.730,00
A	terreno agricolo	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	17.600,00	17.600,00
				443.580,00 €	443.580,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 88.716,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 346.564,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 309.407,60**