



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sandro Sabbatini

CF:SBBSDR67B13Z133Q

con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52

telefono: 3388163027

email: s.sandrosabbatini@gmail.com

PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFELCINO Via della Liberazione 8, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile indipendente posto su tre piani fuori terra con ingresso da Via della Liberazione n. 8 in località Monteguiduccio all'interno del centro storico del paese. L'immobile fa parte di un fabbricato in linea di cui occupa la zona centrale. Al piano terra è posta la zona giorno costituita da due locali adibiti rispettivamente a cucina e sala da pranzo, un sottoscala ad uso ripostiglio e un corridoio di ingresso. Al piano primo sono ubicati un bagno, una camera ed un ripostiglio oltre ad un corridoio che conduce al balcone posto sulla facciata principale. Al piano secondo insistono ulteriori due vani adibiti a camera da letto. I tre piani sono collegati da una scala interna. I pavimenti al piano terra sono in doghe in legno, al piano primo e secondo sono in marmettoni di graniglia di diverse colorazioni. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice. tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari. I rivestimenti sono in piastrelle ceramiche. Gli impianti, elettrico ed idrico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa ma non è funzionante e privo di caldaia di generazione. La struttura è in muratura con solai di piano in latero cemento, tetto a falde. Ad eccezione del piano terreno che è interessato da lavori di ordinaria manutenzione non completati, gli altri piani dell'immobile versano in uno stato di manutenzione precario con tracce di umidità su alcune pareti. L'Anno di costruzione, vista la tipologia edilizia e considerato che non sono stati reperiti altri documenti o pratiche edilizie a seguito di accesso agli atti è da considerarsi ante 1967. Prr la sua utilizzazione l'immobile necessita di lavori di manutenzione/ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 384 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via della Liberazione, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 36.720,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è libero, non affittato, all'interno sono presenti degli arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2017 a TRIBUNLE URBINO ai nn. 3554/479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 10.06.2017 n. 199/2017 TRIBUNALE URBINO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 91.006,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 ai nn. 6636/4971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale Urbino

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di Notaio Predieri ai nn. 17892/4378 di repertorio, trascritto il 31/07/2009 a Pesaro ai nn. 5596/3215

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1987 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 06/07/1987 a firma di Notaio Zaccarelli E. ai nn. 261174 di repertorio, trascritto il 06/08/1987 ai nn. 3669/2723

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 a Pesaro ai nn. 8756/5546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 ai nn. 8756/5546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 ai nn. 8756/5546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 ai nn. 8756/5546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 ai nn. 8756/5546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 21/03/2008, registrato il 16/09/2008, trascritto il 18/11/2008 ai nn. 8756/5546

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Montefelcino con richiesta prot. 1091 del 21.02.2025 non sono risultate presenti pratiche edilizie sull'immobile in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 47/2018, l'immobile ricade in zona A1 Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 36 NTA PRG: Sono aree del tessuto urbano che si caratterizzano per il valore storico, artistico o pregio ambientale. In queste aree il piano si attua

mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento di ogni singolo edificio e di ogni singola area..... omissis.....In assenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto stabilito dalla legge n. 457 del 05.08.1978.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data di primo accesso avvenuta in giorno 17/03/2025 si è rilevato che nell'immobile in oggetto sono in corso di esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione localizzati al solo piano terra e riconducibili ad attività edilizia libera così come disciplinata dall'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Con accesso agli atti presso il comune di Montefelcino risulta che non visono pratiche edilizie che interessano l'immobile, le uniche planimetrie disponibili sono quelle relative all'accatastamento presentato in data 12.02.1987 che corrisponde allo stato dei luoghi e ne legittima la conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Con accesso agli atti presso il comune di Montefelcino risulta che non visono pratiche edilizie che interessano l'immobile, le uniche planimetrie disponibili sono quelle relative all'accatastamento presentato in data 12.02.1987 che corrisponde allo stato dei luoghi e ne legittima la conformità urbanistica.

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

BENI IN MONTEFELCINO VIA DELLA LIBERAZIONE 8, FRAZIONE
MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFELCINO Via della Liberazione 8, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile indipendente posto su tre piani fuori terra con ingresso da Via della Liberazione n. 8 in località Monteguiduccio all'interno del centro storico del paese. L'immobile fa parte di un fabbricato in linea di cui occupa la zona centrale. Al piano terra è posta la zona giorno costituita da due locali adibiti rispettivamente a cucina e sala da pranzo, un sottoscala ad uso ripostiglio e un corridoio di ingresso. Al piano primo sono ubicati un bagno, una camera ed un ripostiglio oltre ad un corridoio che conduce al balcone posto sulla facciata principale. Al piano secondo insistono ulteriori due vani adibiti a camera da letto. I tre piani sono collegati da una scala interna. I pavimenti al piano terra sono in doghe in legno, al piano primo e secondo sono in marmettoni di graniglia di diverse colorazioni. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetro semplice. tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari. I rivestimenti sono in piastrelle ceramiche. Gli impianti, elettrico ed idrico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa ma non è funzionante e privo di caldaia di generazione. La struttura è in muratura con solai di piano in latero cemento, tetto a falde. Ad eccezione del piano terreno che è interessato da lavori di ordinaria manutenzione non completati, gli altri piani dell'immobile versano in uno stato di manutenzione precario con tracce di umidità su alcune pareti. L'Anno di costruzione, vista la tipologia edilizia e considerato che non sono stati reperiti altri documenti o pratiche edilizie a seguito di accesso agli atti è da considerarsi ante 1967. Per la sua utilizzazione l'immobile necessita di lavori di manutenzione/ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 384 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via della Liberazione, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Ingresso



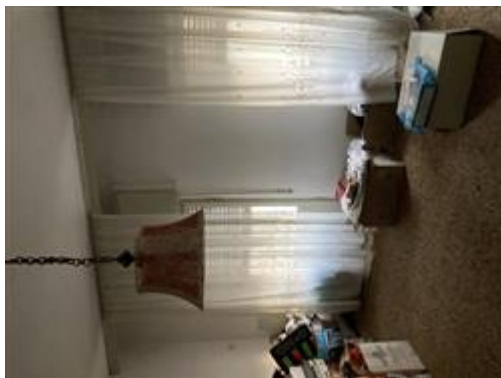
Zona giorno PT



Camera P1



Bagno P1



Camera P2



Cameretta P2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, Fossombrone.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

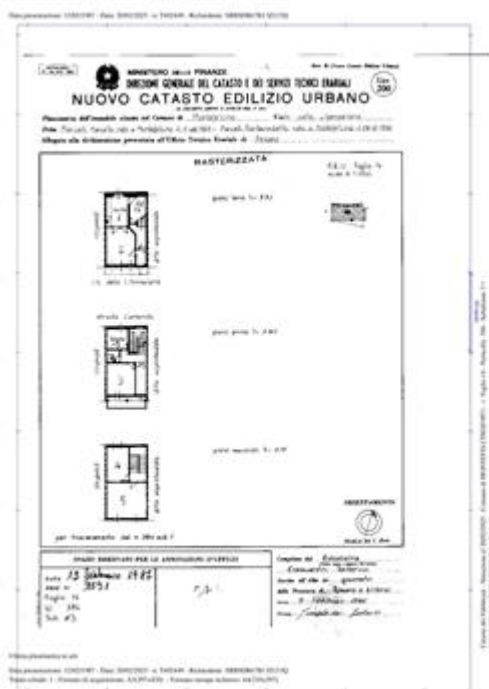
In considerazione del fatto che l'immobile è privo di caldaia o di qualsivoglia altro apparato di generazione di calore, non è dotato di Certificato di prestazione energetica, non è possibile stabilire la classificazione energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	153,00	x	100 %	=	153,00
Totale:	153,00				153,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Dove casa" Fossombrone (16/04/2025)

Valore minimo: 200,00
 Valore massimo: 300,00

Agenzia immobiliare "Justmarche" Acqualagna (16/04/2025)

Valore minimo: 300,00
 Valore massimo: 400,00

Agenzia immobiliare "Domus Aurea" Urbino

Valore minimo: 250,00
 Valore massimo: 350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 300,00 = **45.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di rivendita in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montefelcino, agenzie: Agenzia JUSTMARCHÉ Acqualagna, Agenzia Immobiliare DOVE CASA, Fossombrone, Ag. Imm. DOMUS AUREA Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,00	0,00	45.900,00	45.900,00
				45.900,00 €	45.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è conveniente suddividere il bene, si consiglia anzi di accorparlo con i beni del lotto n. 2 in quanto strettamente adiacenti e potenzialmente più appetibili in caso di vendita accorpata dei lotti 2 e 3.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 9.180,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.720,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono stati completamente demolliti ed attualmente sono accatastati come unità collabenti. Rimane solamente l'area di sedime a ridosso della rimanente parte di fabbricato ancora non crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/2001 pratica n. 169427
Coerenze: Sub 11, sub 12, sub 13
- foglio 10 particella 38 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/2001 pratica n. 169447
Coerenze: sub 10, sub 12,
- foglio 10 particella 38 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 08/11/2002 pratica n. 129797
Coerenze: sub 12

Immobile costruito nel 1850.

B **appartamento** a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è distribuita su tre piani fuori terra, al piano terreno sono ubicati cucina e sala da pranzo, soggiorno e un servizio igienico, al piano primo sono ubicate tre camere da letto ed un bagno, Al piano secondo le soffitte. Questa unità immobiliare è stata in parte ristrutturata con concessione edilizia n. 4417 del 18/03/1992 e successiva variante n. 446 del 30/03/1995. Le stanze al secondo piano non sono fruibili in quanto il tetto è crollato, il resto del fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, le pareti sono intonacate. L'unità immobiliare in parte si compenetra con la restante parte del fabbricato al foglio 10 mappale 38, I vani che si compenetrano non sono al momento fruibili in quanto facenti parte della parte di edificio pericolante. Gli infissi della parte ristrutturata sono in alluminio, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate. Il tutto versa in precario stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: Via del Montale n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: sub 10, sub 11, sub 13, sub 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.

C appartamento a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione dell'intero fabbricato al mappale 38 del foglio 10, è distribuito su due piani fuori terra con accesso dal retro del fabbricato principale, la struttura è in muratura, i due piani sono collegati da una scala interna. L'immobile è in precario stato di manutenzione, privo di impianti, le pareti sono intonacate. Il tutto necessita di opere di manutenzione pesante/ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub 10, sub 12, sub 11

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.396,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.716,87
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili di cui al presente lotto sono distinti a catasto al foglio 10, mappale 38, sub 10, 11, 12, 13 e 14. i subalterni categoria F/2 Unità Collabenti, piano S1 per il sub 10, piano T-1 per il sub 11 e piano 2 per il sub. i tre immobili fanno parte di un fabbricato di civile abitazione costruito presumibilmente nella seconda metà del 1800. Di fatto le tre unità immobiliari afferenti ai subalterni 10,11,14, fisicamente non esistono più in quanto demolite nell'anno 2000 perchè pericolanti e pericolose per la pubblica incolumità, come risulta dall'accesso agli atti del comune di Montefelcino. La demolizione degli immobili è stata eseguita a mezzo Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 97/2000 per opere urgenti e necessarie ai sensi dell'art. 5 comma c del Regolamento edilizio comunale. Per quanto riguarda il sub 12, questo è stato ristrutturato in parte nel 1995, il sub 13 è parzialmente pericolante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2017 a TRIBUNLE URBINO ai nn. 3554/479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 10.06.2017 n. 199/2017 TRIBUNALE URBINO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 91.006,41

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2007 a firma di notaio Predieri Anna Rita ai nn. 14052/2621 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Urbino ai nn. 4475/1138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 ai nn. 6636/4971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale Urbino

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di Notario Predieri Anna Rita ai nn. 922 di repertorio, trascritto il 28/01/2002 a Urbino ai nn. 648/489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 922 di repertorio, trascritto il 28/01/2002 a Urbino ai nn. 648/489

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I lavori autorizzati con concessione edilizia n. 4417 del 18.03.1992 e successiva variante n. 446 del 30.03.1995 sull'immobile al foglio 10 mappale 38 sub 12 sono stati eseguiti e portati a termine. I lavori eseguiti sugli altri subalterni (10, 11, 13, 14) risultano iniziati e mai terminati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **97/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di porzione di fabbricato, presentata il 22/09/2000 con il n. 5117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinto a catasto al foglio 10 mappale 38 sub 10, 11, 14.

Trattasi di opere urgenti e necessarie per pericolo pubblica incolumità

Concessione edilizia N. **5814** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato residenziale, presentata il 13/12/2002 con il n. 5814 di protocollo, rilasciata il 20/02/2003 con il n. 5814 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 10, 11, 12, 13, 14

Denuncia inizio attività N. **4** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato residenziale, presentata il 23/01/2009 con il n. 279 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 10, 11, 12, 13, 14

Concessione edilizia N. **4417** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 18/03/1992 con il n. 4417 di protocollo

Concessione edilizia N. **446** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/01/1995 con il n. 446 di protocollo, rilasciata il 30/03/1995 con il n. 446 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 12

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 47/2018, l'immobile ricade in zona E Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Legge regionale 13/1990 e PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEFELCINO VIA DEL MONTALE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono stati completamente demolliti ed attualmente sono accatastati come unità collabenti. Rimane solamente l'area di sedime a ridosso della rimante parte di fabbricato ancora non crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/2001 pratica n. 169427
Coerenze: Sub 11, sub 12, sub 13
- foglio 10 particella 38 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/2001 pratica n. 169447
Coerenze: sub 10, sub 12,
- foglio 10 particella 38 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 08/11/2002 pratica n. 129797
Coerenze: sub 12

Immobile costruito nel 1850.



Foto area di sedime dell'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

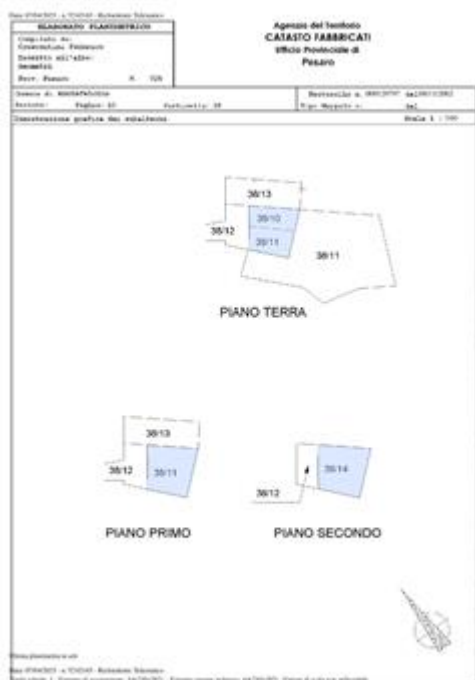
Non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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:

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per entrambi gli immobili, con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera “il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato”.

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente” (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età

effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

La determinazione del valore del singolo corpo è stata eseguita partendo dal valore complessivo degli immobili facenti parte del lotto e ripartendo poi proporzionalmente il totale in base alla superficie afferente il singolo corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.239,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.239,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.119,88**

BENI IN MONTEFELCINO VIA DEL MONTALE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è distribuita su tre piani fuori terra, al piano terreno sono ubicati cucina e sala da pranzo, soggiorno e un servizio igienico, al piano primo sono ubicate tre camere da letto ed un bagno, Al piano secondo le soffitte. Questa unità immobiliare è stata in parte ristrutturata con concessione edilizia n. 4417 del 18/03/1992 e successiva variante n. 446 del 30/03/1995. Le stanze al secondo piano non sono fruibili in quanto il tetto è crollato, il resto del fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, le pareti sono intonacate. L'unità immobiliare in parte si compenetra con la restante parte del fabbricato al foglio 10 mappale 38, I vani che si compenetrano non sono al momento fruibili in quanto facenti parte della parte di edificio pericolante. Gli infissi della parte ristrutturata sono in alluminio, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate. Il tutto versa in precario stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: Via del Montale n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: sub 10, sub 11, sub 13, sub 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1995.



esterno 1



esterno 2



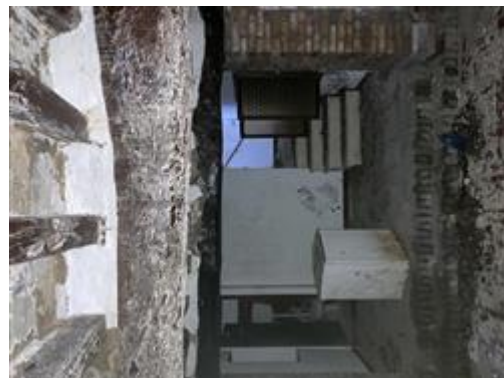
piano terra



piano primo



sottotetto



Piano terra parte semipericolante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

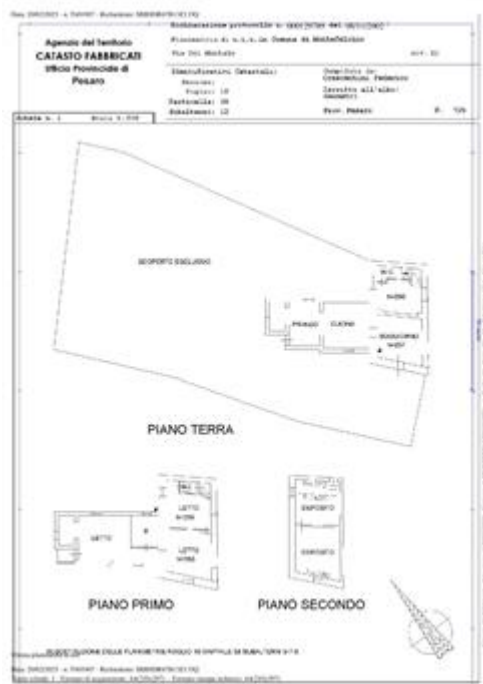
Non è possibile attribuire la classe energetica in quanto l'immobile è privo di impianti e relativo libretto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERI E METODI DI STIMA

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per entrambi gli immobili, con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera “il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato”.

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente” (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

La determinazione del valore del singolo corpo è stata eseguita partendo dal valore complessivo degli immobili facenti parte del lotto e ripartendo poi proporzionalmente il totale in base alla superficie afferente il singolo corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	43.702,61
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.702,61
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.851,31

BENI IN MONTEFELCINO VIA DEL MONTALE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MONTEFELCINO Via del Montale snc per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione dell'intero fabbricato al mappale 38 del foglio 10, è distribuito su due piani fuori terra con accesso dal retro del fabbricato principale, la struttura è in muratura, i due piani sono collegati da una scala interna. L'immobile è in precario stato di manutenzione, privo di impianti, le pareti sono intonacate. Il tutto necessita di opere di manutenzione pesante/ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 38 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via del Montale snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub 10, sub 12, sub 11

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.



esterno



piano terra



scala collegamento tra piani



piano 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

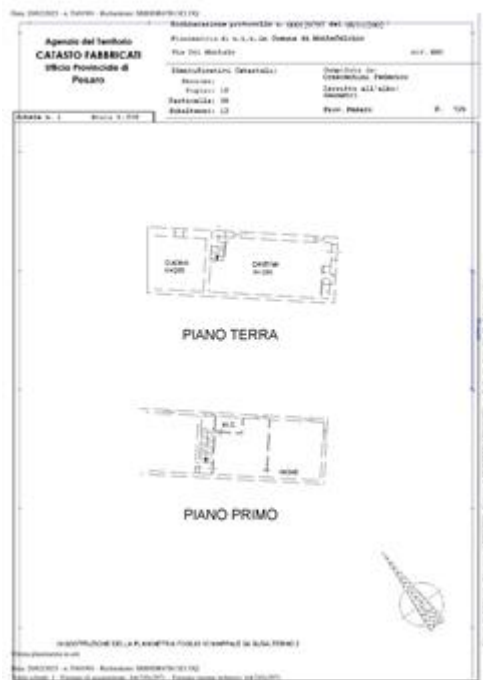
Non è possibile attribuire la classe energetica in quanto l'immobile è privo di impianti e relativo libretto.

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
Totale:	0,00		0,00



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERI E METODI DI STIMA

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per entrambi gli immobili, con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera “il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato”.

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente” (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

La determinazione del valore del singolo corpo è stata eseguita partendo dal valore complessivo degli immobili facenti parte del lotto e ripartendo poi proporzionalmente il totale in base alla superficie afferente il singolo corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	36.849,82
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.849,82
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.424,91

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI E METODI DI STIMA

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per tutti e tre gli immobili del lotto con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera “il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato”.

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente" (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

La determinazione del valore del singolo corpo è stata eseguita partendo dal valore complessivo degli immobili facenti parte del lotto e ripartendo poi proporzionalmente il totale in base alla superficie afferente il singolo corpo.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	26.239,75	13.119,88
B	appartamento	0,00	0,00	43.702,61	21.851,31
C	appartamento	0,00	0,00	36.849,82	18.424,91
				106.792,18 €	53.396,09 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto, così come si trova, non è divisibile in quote in quanto tutte le tre unità immobiliari che lo compongono fanno parte di un edificio in gran parte crollato e per la restante parte ancora pericolante e che necessita di opere di ristrutturazione pesante per riportare le U. I. allo stato di agibilità originario. Gli interventi su una di esse sono imprescindibili da quelli sulle altre.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.396,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 10.679,22**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.716,87

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTEFELCINO Località Montale, della superficie commerciale di **3.227,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è costituito da n. 4 appezzamenti di terreno ubicati nei pressi dell'immobile di cui al lotto n. 2 adiacenti ad esso ed alle sue pertinenze. I terreni sono pressochè pianeggianti o in leggera pendenza e risultano incolti. Non vengono utilizzati a scopo agrario da diverso tempo tantè che la vegetazione spontanea sta occupando tali spazi. Si fa presente che sulla particella 241 l'estratto di mapa catastale riporta un fabbricato di cui non è possibile ricostruire la consistenza in quanto diruto da tempo immemore.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 (catasto terreni), partita 2416, qualita/classe Area rurale, superficie 840, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico
Coerenze: mappale 24, 243, 150, 151, 38
- foglio 10 particella 241 (catasto terreni), partita 4122, qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 453, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 24/02/1997
Coerenze: mappale 39,151, 243, 240, 42
- foglio 10 particella 243 (catasto terreni), partita 4122, qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 1134, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 24/02/1997
Coerenze: mappale 39, 241, 151, 150, 244
- foglio 10 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 4, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21/12/2000
Coerenze: mappale 150, 243, 238, strada

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti sistemi irrigui, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non sono presenti colture attive ,arboree: non sono presenti colture attive ,di selvicoltura: non presenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.227,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.420,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.936,20

Data di conclusione della relazione: 09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto n. 3 è composto da appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui al lotto n. 2. Trattasi di terreni agricoli di piccole dimensioni e censiti a catasto al foglio n. 10 con i mappali n. 39, 241, 243 e 244.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/06/2017 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 3554/479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 10.06.2017 n. 199/2017 TRIBUNALE URBINO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 91.006,41

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2007 a firma di notaio Predieri Anna Rita ai nn. 14052/2621 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Urbino ai nn. 4475/1138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 6636/4971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale Urbino

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 922 di repertorio, trascritto il 28/01/2002 a Urbino ai nn. 648/489.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 10, mappale 39-241-243

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 922 di repertorio, trascritto il 28/01/2002 a Urbino ai nn. 648/489.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 10 mappali 39-241-243

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 14042/2620 di repertorio, trascritto il 05/06/2007 a Urbino ai nn. 4474/2517.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 10 mappale 244

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 14042/2620 di repertorio, trascritto il 05/06/2007 a Urbino ai nn. 4474/2517.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al foglio 10 mappale 244

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 47/2018, l'immobile ricade in zona E Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Legge regionale 13/1990 e PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEFELCINO LOCALITÀ MONTALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEFELCINO Località Montale, della superficie commerciale di **3.227,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è costituito da n. 4 appezzamenti di terreno ubicati nei pressi dell'immobile di cui al lotto n. 2 adiacenti ad esso ed alle sue pertinenze. I terreni sono pressochè pianeggianti o in leggera pendenza e risultano incolti. Non vengono utilizzati a scopo agrario da diverso tempo tantè che la vegetazione spontanea sta occupando tali spazi. Si fa presente che sulla particella 241 l'estratto di mapa catastale riporta un fabbricato di cui non è possibile ricostruire la consistenza in quanto diruto da tempo immemore.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 (catasto terreni), partita 2416, qualita/classe Area rurale, superficie 840, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico
Coerenze: mappale 24, 243, 150, 151, 38
- foglio 10 particella 241 (catasto terreni), partita 4122, qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 453, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 24/02/1997
Coerenze: mappale 39,151, 243, 240, 42
- foglio 10 particella 243 (catasto terreni), partita 4122, qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 1134, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 24/02/1997
Coerenze: mappale 39, 241, 151, 150, 244

- foglio 10 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 4, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21/12/2000
Coerenze: mappale 150, 243, 238, strada

Il terreno presenta , i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti sistemi irrigui, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non sono presenti colture attive ,arboree: non sono presenti colture attive ,di selvicoltura: non presenti



§Immagine satellite



Terreni 1



Terreni 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Terreno censito al foglio 10, mappale 39, area rurale	840,00	x	100 %	=	840,00
Terreno censito al foglio 10 mappale 241 Seminativo arborato	453,00	x	100 %	=	453,00
Terreno censito al foglio 10, mappale 243 Seminativo Arborato	1.134,00	x	100 %	=	1.134,00
Terreno censito al foglio 10 mappale 244 Seminativo Arborato	800,00	x	100 %	=	800,00
Totale:	3.227,00				3.227,00



Individuazione terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Dove casa" Fossombrone (16/04/2025)

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: Il prezzo è riferito ad ettaro

Agenzia immobiliare "Justmarche" Acqualagna (16/04/2025)

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 14.500,00

Note: Il prezzo è riferito ad ettaro

Agenzia immobiliare "Domus Aurea" Urbino

Valore minimo: 14.500,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: Il prezzo è riferito ad ettaro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei tre appezzamenti, viste le ridotte dimensioni e la modesta entità delle superfici di terreno è stata eseguita prendendo a riferimento un valore medio ponderato a metro quadrato avendo gli stessi appezzamenti caratteristiche simili tenendo conto della loro posizione e configurazione piano altimetrica e della sfruttabilità agricola. Si è tenuto conto in particolare che i terreni, vista la

stretta connessione con il fabbricato di cui al lotto n. 2, rappresentano sostanzialmente pertinenza dell'intero immobile distinto a catasto al foglio 10, mappale 38.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.227,00 x 1,50 = **4.840,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.840,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.420,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato. Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo eventualmente i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montefelcino, agenzie: Agenzia JUSTMARCHÉ Acqualagna, Agenzia Immobiliare DOVE CASA, Fossombrone, Ag. Imm. DOMUS AUREA Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.227,00	0,00	4.840,50	2.420,25
				4.840,50 €	2.420,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.420,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 484,05

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.936,20

data 09/05/2025

il tecnico incaricato
Sandro Sabbatini