



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Vera Colella

CUSTODE:
IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ferruccio Farini

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a PIOBBICO Via Marconi 1, della superficie commerciale di **655,05** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato a schiera di pregio con ampio parco esclusivo assoggettato a Vincolo della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la presenza di reperti archeologici.

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

- foglio 25 particella 150 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 228,38 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 119 mq, rendita 202,81 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria B/4, classe U, consistenza 164 mq, rendita 255,96 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 1544 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 115, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,45 €
- foglio 25 particella 150 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 386,05 Euro
- foglio 25 particella 1545 (catasto terreni), qualita/classe semin Arbor, superficie 228, reddito agrario 0,94 € reddito dominicale 0,88 €
- foglio 25 particella 1539 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 998, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 3,87 €

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	655,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 720.555,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 720.555,00



Data della valutazione:

14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali, trascritta il 03/12/2001 a Urbino ai nn. 5212 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo-costituzione di vincoli legali

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/01/2007 a Urbino ai nn. 26 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/01/2007 a Urbino ai nn. 63 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 695.196,40

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/02/2007 a Urbino ai nn. 261 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 430.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 583 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Annotazione n. 9 del 11/01/2010

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 31/08/2020 a Urbino ai nn. 414 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Ipoteca in rinnovazione: formalità di riferimento iscrizione n. 1217 del 2000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/11/2021 a Urbino ai nn. 5208 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 10/03/2023 a Urbino ai nn. 1128 Reg. Part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Repertorio 179/2022 Tribunale di 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 cessione di diritti (dal 29/02/1992), con atto stipulato il 29/02/1992 a firma di Noataio Mancini Giuseppe ai nn. 39316/3057 di repertorio, trascritto il 30/03/1992 a Urbino ai nn. 1477 Reg. Part..

Si precisa che la signora Iacobelli Maria Antonietta è deceduta e che è intervenuta la Curatela dell'eredità Giacente nella persona dell'avvocato Garulli Valerio poi decaduta per la richiesta di accettazione da parte del coniuge Carli Antonio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **42/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, costruzione di garage interrato, realizzazione di recinzione sul retro

Concessione Edilizia N. **30/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, costruzione di garage interrato, realizzazione di recinzione sul retro

Concessione Edilizia in Variante N. **104/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, costruzione di garage interrato, realizzazione di recinzione sul retro

Concessione Edilizia in Variante N. **74/99** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, costruzione di garage interrato, realizzazione di recinzione sul retro

Autorizzazione N. **09/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento costruzione di garage interrato e di recinzione sul retro

Autorizzazione N. **35/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento costruzione di garage interrato e di recinzione sul retro

Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità N. **03/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, costruzione di garage interrato, realizzazione di recinzione sul retro



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto autorizzato prevedeva che il fabbricato fosse suddiviso in due distinti alloggi con zone giorno a piano terra e zone notte al piano primo, attualmente invece, mediante la realizzazione di una apertura nel muro di divisione le due zone giorno al piano terra sono state messe in comunicazione, così come le camere al piano primo, per ottenere un'unica abitazione molto grande come di fatto da sempre viene utilizzata; il piano sottotetto e la relativa scala che lo collega al piano primo non sono presenti negli elaborati progettuali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni per la redazione e relativo iter di pratica edilizia di sanatoria e fusione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente l'immobile ha ha conformazione ed è utilizzato come unica unità abitativa mentre è accatastato come due unità abitative; il piano sottotetto e la relativa scala che lo collega al piano primo non sono accatastati. La rappresentazione del fabbricato nella mappa catastale evidenzia verso la via Marconi l'assenza del corpo fabbrica invece presente su scoperto esclusivo graffato e quindi di proprietà, di dovrà quindi procedere con Tipo Mappale di aggiornamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: variazione catastale in 30 giorni dall'approvazione della pratica edilizia di Sanatoria e fusione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIOBBICO VIA MARCONI 1

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PIOBBICO Via Marconi 1, della superficie commerciale di **655,05** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato a schiera di pregio con ampio parco esclusivo assoggettato a Vincolo della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la presenza di reperti archeologici.

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



- foglio 25 particella 150 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 228,38 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 119 mq, rendita 202,81 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria B/4, classe U, consistenza 164 mq, rendita 255,96 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 150 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 1544 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 115, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,45 €
- foglio 25 particella 150 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 386,05 Euro
- foglio 25 particella 1545 (catasto terreni), qualita/classe semin Arbor, superficie 228, reddito agrario 0,94 € reddito dominicale 0,88 €
- foglio 25 particella 1539 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 998, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 3,87 €

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

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 Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, posto su Via Marconi angolo Via Kennedy ai piedi del Borgo e Castello Brancaleoni, è stato integralmente ristrutturato con lavori iniziati nel 1995, il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 2001. Durante i lavori di ristrutturazione sono venuti alla luce strutture antiche attribuibili a fornaci tardomedioevali o rinascimentali, come citato nella Relazione Istruttoria allegata al Decreto di Vincolo della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali delle Marche; la Soprintendenza stessa ha autorizzato la proprietà, il sig. Carli Antonio, a continuare le opere di consolidamento e sottofondazioni per non compromettere ulteriormente la già precaria situazione statica dell'edificio. I lavori sono sempre avanzati sotto il controllo delle Soprintendenza, tenendo conto della Ricerca e della tutela Archeologica. Altre strutture di età Romana, sono venute alla luce all'esterno dell'edificio durante lo scavo per la realizzazione di locali interrati a servizio dell'abitazione. Visti i risultati degli scavi è stata approntata una variante al progetto che garantisca la conservazione delle strutture emerse e ne consentisse la visibilità, secondo le indicazioni fornite dalla soprintendenza nel corso di ripetuti sopralluoghi ed incontri. E' stato autorizzato lo smontaggio a



blocchi delle murature rinvenute nel giardino e il loro rimontaggio, con gli stessi rapporti planimetrici, ad una quota inferiore a quella prevista per il solaio, restando però visibili attraverso finestrature in vetro aperte nel solaio stesso. Per la conservazioni in loco delle fornaci sono stati invece modificati rispetto alle previsioni il piano terreno ed il piano interrato, ottenendo così un ambiente (raggiungibile tramite un'apposita scala interna) destinato ad area archeologica, di cui la Soprintendenza ha curato le opere di consolidamento e restauro dei resti antichi. Vista l'importanza dei rinvenimenti nell'ambito dell'assetto urbanistico dell'area in età romana, medioevale e rinascimentale la Soprintendenza ha vincolato il bene con le modalità ed ai sensi delle normative indicate nel Decreto in data 12-10-2001, che si allega e che costituisce parte integrante della presente Relazione Peritale. Per quanto attiene alla costruzione del fabbricato le caratteristiche dei materiali e le suddivisioni sono le seguenti: murature eseguite con pietra rosa con conci ad angolo e soglie in travertino, solai in parte in laterocemento ed in parte in legno e pianelle, le finestre e porte finestre in legno con scuretto in legno interno, grate di sicurezza in ferro battuto; Il piano interrato è costituito da tre ampi locali con accessori, il primo e più importante è quello che ospita il reperto più importante, la fornace, ha un'altezza utile interna di ml.2.70, rifiniture di ottima fattura finalizzati all'utilizzo di stanza museale con percorsi idonei alla massima visibilità dei reperti archeologici con sistemi di riscaldamento e condizionamento per la migliore conservazione possibile dei reperti, tale locale è accessibile dal piano terra mediante una scala interna in acciaio e legno di ottima fattura e con un'ascensore; gli altri due locali uno di altezza m.2.80 ed un di altezza ml.2.40, sono adibiti a usi vari, garage e servizi igienici, in questi spazi sono presenti e visibili mediante vetrata a terra le mura romane affiorate durante gli scavi, sono collegati internamente al vano principale e dispongono di uno scivolo carrabile per l'accesso al garage, tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle di ceramica e dotati di tutti gli impianti tecnologici compresa la ventilazione meccanica per il ricambio dell'area e l'impianto idraulico collegato ad un pozzetto di accumulo, per lo smaltimento delle acque che dovessero interessare i locali in caso di eventi alluvionali; al piano terra trova spazio la zona giorno dell'alloggio (si precisa infatti che al contrario di quanto rappresentato nelle piante progettuali e negli accatastamenti che contemplano due diversi alloggi, di fatto l'edificio ospita al momento un solo grande alloggio) con portone d'ingresso su via Marconi, soggiorno, cucina, sala da pranzo, ufficio, bagno scala di accesso al piano interrato e piano primo e vano scansore, le rifiniture sono di pregio, pavimentazione con mattoni a mano, pareti interne in parte intonacate ed in parte con finitura in pietra o mattoncino e dotate di cappottino isolante, porte interne in legno massello, soffitti con elementi portanti in legno pregiato e laterizio; al piano secondo sono presenti quattro camere da letto, quattro bagni, due cabine armadio e la scaletta che accede al piano sottotetto, finiture delle pareti con intonaco e cappottino isolante, i pavimenti in leno, porte laccate, bagni con con finiture in pietra e ceramica di pregio; il piano sottotetto accessibile con scaletta in legno dalla sottostante zona notte è composto di due locali principali utilizzati a servizi vari (lavanderia sbroglio ecc.), vi sono gli arrivi e le partenze degli impianti tecnologici del fabbricato, è parzialmente rifinito (manca pavimentazione); tutti i locali del fabbricato sono dotati di gli impianti tecnologici di buon livello, l'impianto termico è del tipo tradizionale con elementi radianti, l'impianto elettrico sottotraccia tradizionale, idrico sanitario, aria condizionata, pannello solare, impianto antifurto. Per quanto attiene a tutti gli arredi, suppellettili e quant'altro presente all'interno dell'immobile, il signor Carli Antonio in sede di sopralluogo ha dichiarato che non sono di sua proprietà ma che li detiene in comodato a fronte di un contratto di comodato stipulato con il sig. Curcio Giovanni in data 30-11-2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Urbino in data 09-12-2013 al n.5473 (che si allega). Nella parte esterna del fabbricato verso il Castello è presente un prestigioso giardino completamente recintato, formato da una zona pavimentata con mattoni a mano posto su due livelli con ampie vetrata a terra per dar luce ai sottostanti locali interrati, una zona a parco con prato, cespugli e piante di vario fusto ed essenze, arredato con fioriere e tavoli di ottima fattura ed impatto estetico. Come detto ed anche segnalato nel capitolo "giudizi di conformità", l'immobile è costituito ed utilizzato come unica unità abitativa anche se il progetto e gli accatastamenti ne contemplano due; ad avviso del sottoscritto va considerato in modo inequivocabile che il ritrovamento dei reperti archeologici nella zona fondale dell'edificio e nello scoperto limitrifo, visto la loro importanza, visto che il Vincolo della Soprintendenza pone degli obblighi rilevanti sulla gestione di questo patrimonio artistico, visto che questi ritrovamenti per la posizione e conformazione che hanno sono di fatto parte dell'edificio ed inscindibili dallo stesso, sia da considerare un vincolo di indivisibilità del fabbricato che deve quindi rimanere unica unità abitativa.



Nota relativa alla gestione, manutenzione e accesso ai reperti archeologici ai locali che li ospitano vi è l'obbligo di monitoraggio degli ambienti che ospitano i reperti, per regolare in modo adeguato la temperatura e l'umidità; i proprietari dell'immobile dovranno garantire visite al pubblico da concordare; particolare attenzione andrà prestata alla gestione dell'innalzamento della falda da monitorare mediante il pozzo di raccolta acque presente al piano interrato e collegato ad un sistema di pompe, per scongiurare eventuali dannosissimi allagamenti dei locali e dei reperti archeologici per l'innalzamento della falda, vista la vicinanza dell'abitazione alla confluenza degli antistanti corsi d'acqua; visto la particolarità del sito archeologico è consigliabile che gli eventuali interessati all'acquisizione dell'immobile svolgano personalmente indagini e prendano contatti diretti con La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali delle Marche al fine di poter avere la certezza e completezza di tutti i benefici ed obblighi sopra menzionati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	588,00	x	100 %	=	588,00
terreno di pertinenza	1.341,00	x	5 %	=	67,05
Totale:	1.929,00				655,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima riveste fattore DETERMINANTE la presenza dell'area archeologica presente al piano interrato dove trovano spazio i *rinvenimenti di età romana, medievale e rinascimentale (assoggettate a Vincolo della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali).*

In base alla situazione riscontrata, assai rara se non unica nel territorio, il sottoscritto non ritiene possibile attribuire un valore di mercato ai soli reperti archeologici ed hai locali interrati che li accolgono in quanto costituiscono elemento inscindibile del fabbricato e ne fanno parte integrante, come già illustrato e documentato nei precedenti capitoli.

La stima del valore dell'immobile viene quindi formulata sia tenendo conto delle informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona, inoltre tenendo conto dei parametri quale la posizione, l'esposizione, l'accessibilità e lo stato di conservazione *ma soprattutto tenendo conto del valore aggiunto conferito dalla presenza dei reperti archeologici di rara bellezza e valore artistico e dell'alto livello qualitativo della manodopera e dei materiali impiegati nella ristrutturazione dell'intero immobile*; la presenza all'interno dell'abitazione di reperti archeologici così importanti e perfettamente conservati, contestualizzati in un locale paragonabile a stanza museale rende l'intero edificio di grande pregio ed esclusività.

Si è proceduto attribuendo alla superficie catastale lorda dell'intero immobile un prezzo a mq. che tenga conto di questi aspetti, inoltre la superficie del locale interrato che ospita il reperto principale (fornace) è stato computato al 100% anziché al 50%; **a fronte di tutto ciò il valore al mq. che il sottoscritto ritiene congruo attribuire è pari ad €1.100,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 655,05 x 1.100,00 = **720.555,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 720.555,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 720.555,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di pesaro, ufficio del registro di urbino, conservatoria dei registri immobiliari di urbino, ufficio tecnico di piobbico, osservatori del mercato immobiliare omi

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
	villetta a				
A	schiera laterale	655,05	0,00	720.555,00	720.555,00
				720.555,00 €	720.555,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 720.555,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 720.555,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOBBICO Via F. Tarducci 16, quartiere Borgo , della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di edificio a schiera in pietra su tre piani e sottotetto in pessimo stato manutentivo.

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

- foglio 25 particella 143 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 83,67 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.600,00
Data della valutazione:	14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/01/2007 a Urbino ai nn. 26 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 500.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2007 a Urbino ai nn. 63 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 695.196.40

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 583 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Annotazione n. 9 del 11/01/2010

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/02/2007 a Urbino ai nn. 261 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 430.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/06/2022 a Urbino ai nn. 2539 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Repertorio 179/2022 Tribunale di 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 insolite 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 sentenza di acquisto per usucapione (dal 06/06/2002), trascritto il 18/06/2002 a Urbino ai nn. 2855 Reg. Part..

Si precisa che la signora Iacobelli Maria Antonietta è deceduta e che è intervenuta la Curatela dell'eredità Giacente nella persona dell'avvocato Garulli Valerio poi decaduta per la richiesta di accettazione da parte del coniuge Carli Antonio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. fabbricato ante 67 privo di pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIOBBICO VIA F. TARDUCCI 16, QUARTIERE BORGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO Via F. Tarducci 16, quartiere Borgo , della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

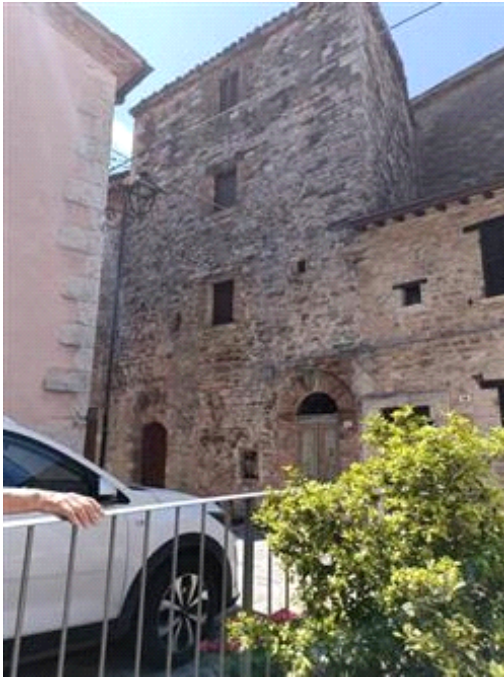
Trattasi di edificio a schiera in pietra su tre piani e sottotetto in pessimo stato manutentivo.

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

- foglio 25 particella 143 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 83,67 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.







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 Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio a schiera in pietra su tre piani e sottotetto, ubicato nel borgo storico del Capoluogo in Via Tarducci n.16, a pochi metri di distanza dal Castello Brancaleoni; l'edificio caratteristico esempio di abitazione a schiera dei borghi antichi, costruito in pietra rosa locale con portali d'ingresso in mattoni ed in legno alle finestre, soglie in pietra, solai in legno e laterizio, copertura a due falde con manto in coppo antico, è in totale stato di degrado in quanto le murature esterne appaiono slegate in vari punti, i solai interni e le murature sovrastanti completamente crollati, il solaio di copertura danneggiato; per tali cause è stata presentata la comune di piobbico pratica edilizia per messa in sicurezza dell'edificio con chisura delle forature esterne e divieto di ingresso, motivo per cui non è stato possibile accedervi e svolgere documentazione fotografica interna; la ristrutturazione di tale immobile dovrà interessare l'intera dell'edificio con il rifacimento quasi totale di tutti gli elementi strutturali che lo compongono, nonché degli impianti tecnologici e delle opere di finitura.



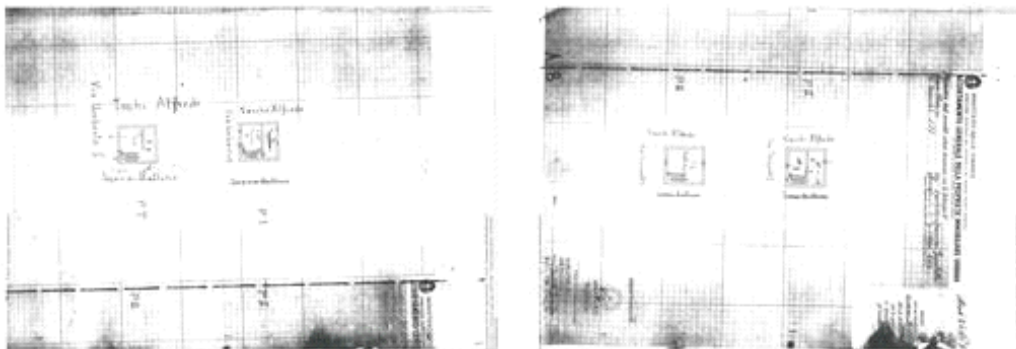


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'appartamento ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie lorda dell'appartamento; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 200,00 il valore a mq. dell'appartamento in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	200,00	=	23.600,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 23.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 23.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di pesaro, ufficio del registro di urbino, conservatoria dei registri immobiliari di urbino, ufficio tecnico di piobbico, osservatori del mercato immobiliare omi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	0,00	23.600,00	23.600,00
				23.600,00 €	23.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno residenziale a PIOBBICO, della superficie commerciale di **3.675,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno edificabile ricompreso in parte in Zona B2 di completamento ed in parte in Zona C1 di Espansione (Lottizzazione denominata Col di Bucaro).

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1036 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 177, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
- foglio 25 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 76, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,08 €
- foglio 25 particella 890 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 412, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 €
- foglio 25 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 570, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,59 €
- foglio 25 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 400, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 €
- foglio 25 particella 838 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 404, deduzione 0,08, reddito dominicale 0,06 €
- foglio 25 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1101, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,23 €
- foglio 25 particella 1250 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 26, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1310 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 276, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,06 €
- foglio 25 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 162, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 €
- foglio 25 particella 1313 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 20, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 48, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1234 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1212 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €

Presenta una forma irregolareIl terreno

B terreno agricolo a PIOBBICO, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di:

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



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

Trattasi di frustoli di terreno con destinazione agricola posti a confine della zona edificabile B2 di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1039 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 322, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,12 €
- foglio 25 particella 1315 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 84, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 €

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.081,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.280,00
Data della valutazione:	14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune PIOBBICO , trascritto il 28/05/1985 a Urbino ai nn. 1347 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Convezione Edilizia che disciplina la realizzazione e consegna delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Col di Bucaro

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 05/01/2007 a Urbino ai nn. 26 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 500.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/01/2007 a Urbino ai nn. 63 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 695.196,40

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 583 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/02/2007 a Urbino ai nn. 261 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 430.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/03/2023 a Urbino ai nn. 1128 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Repertorio 179/2022 Tribunale di Urbino

pignoramento, trascritta il 18/11/2021 a Urbino ai nn. 5208 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Repertorio 512/2021 del 21/09/2021 Tribunale di 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 insolite 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 e permuta, con atto stipulato il 03/02/1990 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 22219 di repertorio, trascritto il 13/02/1990 a Urbino ai nn. 592 Reg. Part..

Si precisa che la signora Iacobelli Maria Antonietta è deceduta e che è intervenuta la Curatela dell'eredità Giacente nella persona dell'avvocato Garulli Valerio poi decaduta per la richiesta di accettazione da parte del coniuge Carli Antonio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIOBBICO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PIOBBICO, della superficie commerciale di **3.675,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno edificabile ricompreso in parte in Zona B2 di completamento ed in parte in Zona C1 di Espansione (Lottizzazione denominata Col di Bucaro).

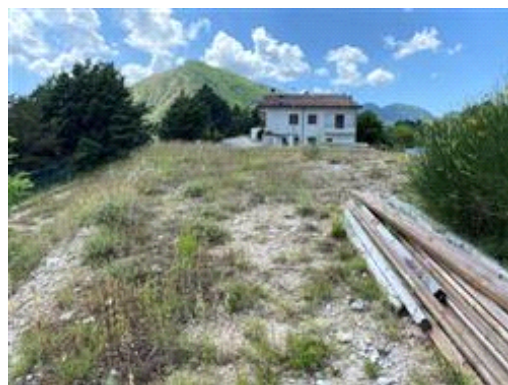
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1036 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 177, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
- foglio 25 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 76, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,08 €
- foglio 25 particella 890 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 412, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 €
- foglio 25 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 570, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,59 €
- foglio 25 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 400, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 €
- foglio 25 particella 838 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 404, deduzione 0,08, reddito dominicale 0,06 €
- foglio 25 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1101, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,23 €
- foglio 25 particella 1250 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 26, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €



- foglio 25 particella 1310 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 276, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,06 €
- foglio 25 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 162, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 €
- foglio 25 particella 1313 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 20, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 48, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1234 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1212 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €

Presenta una forma irregolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

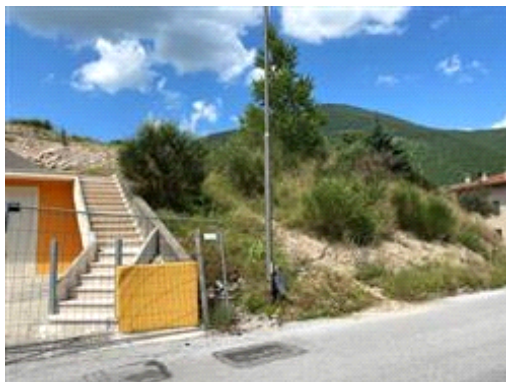
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzioni di terreno edificabile facenti parte per la quasi totalità della Zona di Espansione Lottizzazione denominata Col di Bucaro, in parte minore di Zona edificabile B2 di completamento posta a confine; l'area di espansione in oggetto è posta nella zona periferica ovest rispetto al capoluogo, in terreno collinare di notevole esposizione e panoramicità, completamente urbanizzata in base a quanto previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Piobbico, Atto in data 24-02-1985 Notaio Riccardi (che si allega); da accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato che tale convenzione è stata oggetto di proroghe, dopodichè al momento è decaduta senza che risulti l'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione eseguite a cura e spese dei lottizzanti, sarà quindi indispensabile concordare con il Comune la definizione dell'Iter Urbanistico dell'area; al momento risultano edificati alcuni lotti, l'area edificabile in oggetto è suddivisa in due corpi distaccati, uno solo dei quali ha superficie minima indispensabile per la formazione di uno o due lotti, inoltre come detto una porzione di terreno rientra nella Zona B2 per cui saranno necessari approfondimenti progettuali per la distribuzione delle volumetrie; la porzione di terreno posta nella parte più alta della lottizzazione gode di una panoramicità notevole e di una conformazione ideale per costruzioni di prestigio.



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile urbanizzato	3.675,00	x	100 %	=	3.675,00
Totale:	3.675,00				3.675,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del terreno edificabile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie del terreno; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici con particolare riferimento all'Indice di Fabbricazione, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 30,00 il valore a mq. del terreno edificabile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.675,00 x 30,00 = **110.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.250,00**

BENI IN PIOBBICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PIOBBICO, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di frustoli di terreno con destinazione agricola posti a confine della zona edificabile B2 di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1039 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 322, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,12 €
- foglio 25 particella 1315 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 84, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 €

Presenta una forma irregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della
media



luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di frustoli di terreno con destinazione agricola posti a confine della zona edificabile B2 di completamento, nella zona più elevata della proprietà, che potrebbero avere una valenza per la formazione di giardini delle nuove edificazioni o della edificazione presente e confinante con essi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	406,00	x	100 %	=	406,00
Totale:	406,00				406,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato del terreno agricolo ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie del terreno; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici con particolare riferimento all'Indice di Fabbricazione, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità e tenendo conto del fatto che sono posti a confine di area edificabile.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 5,00 il valore a mq. del terreno edificabile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 406,00 x 5,00 = **2.030,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.030,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.030,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	3.675,00	0,00	110.250,00	110.250,00
B	terreno agricolo	406,00	0,00	2.030,00	2.030,00
				112.280,00 €	112.280,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a PIOBBICO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di frustolo di terreno che ricade sulla pubblica strada Via XXV Aprile, PRIVO DI VALORE DI MERCATO

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,40 €

B a PIOBBICO per la quota di:

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

Trattasi di terreno che costituisce porzione di aree pubbliche (strade, parcheggi e verde) individuate nella convenzione di urbanizzazione Col di Bucaro, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti; le due particelle 1543 e 1546, sono frustoli stradali ricadenti su Via Kennedy, PRIVO DI VALORE DI MERCATO.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1546 (catasto terreni), qualita/classe Semnin Arbor, superficie 131, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,51 €
- foglio 25 particella 1543 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 368, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 1,43 €
- foglio 25 particella 1202 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 634, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,65 €
- foglio 25 particella 1206 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 48, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,05 €
- foglio 25 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 236, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,24 €
- foglio 25 particella 891 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 44, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1233 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 32, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1235 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 264, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,27 €
- foglio 25 particella 1231 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 164, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 202, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,21 €
- foglio 25 particella 1232 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 76, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €



- foglio 25 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod., superficie 9, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 840 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 476, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,49 €
- foglio 25 particella 887 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 82, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,08 €
- foglio 25 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 8, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 839 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 82, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1314 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 6, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1308 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 10, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €

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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Aree destinate a infrastrutture pubbliche

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** attiva, iscritta il 05/01/2007 a Urbino ai nn. 26 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 500.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/01/2007 a Urbino ai nn. 63 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 695.196,40

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 583 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 300.000,00.

Annotazione n. 9 del 11/01/2010

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/02/2007 a Urbino ai nn. 261 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 430.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2021 a Urbino ai nn. 5208 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 10/03/2023 a Urbino ai nn. 1128 Reg. Part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Repertorio 179/2022 Tribunale di 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 Cessione di diritti, con atto stipulato il 29/02/1992 a firma di Noataio Mancini Giuseppe ai nn. 39316 di repertorio, trascritto il 30/03/1992 a Urbino ai nn. 1477 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al foglio 25 particelle 1546-1543.

Si precisa che la signora Iacobelli Maria Antonietta è deceduta e che è intervenuta la Curatela dell'eredità Giacente nella persona dell'avvocato Garulli Valerio poi decaduta per la richiesta di accettazione da parte del coniuge Carli Antonio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/11/1970).

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al foglio 25 particella 862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e permuta, con atto stipulato il 03/02/1990 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 22219 di repertorio, trascritto il



13/02/1990 a Urbino ai nn. 592 Reg. Part.,

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Foglio 25 particelle 1202-1206-893-891-1233-1235-1231-894-1232-892-840-887-886-839-1314-1308.

Si precisa che la signora Iacobelli Maria Antonietta è deceduta e che è intervenuta la Curatela dell'eredità Giacente nella persona dell'avvocato Garulli Valerio poi decaduta per la richiesta di accettazione da parte del coniuge Carli Antonio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIOBBICO
DI CUI AL PUNTO A

a PIOBBICO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tratti di frustolo di terreno che ricade sulla pubblica strada Via XXV Aprile, PRIVO DI VALORE DI MERCATO

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,40 €





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al terreno in esame non può essere attribuito un valore di mercato in quanto pur essendo ancora in carico alla ditta esecutata è a tutti gli effetti un'area pubblica e quindi non può essere commercializzata. Il terreno costituisce infatti porzione di aree pubbliche (strade, parcheggi e verde) individuate nella convenzione di urbanizzazione Col di Bucaro, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00

**BENI IN PIOBBICO
DI CUI AL PUNTO B**

a PIOBBICO per la quota di:

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

Trattasi di terreno che costituisce porzione di aree pubbliche (strade, parcheggi e verde) individuate nella convenzione di urbanizzazione Col di Bucaro, si precisa che l'eventuale esclusione



dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti; le due particelle 1543 e 1546, sono frustoli stradali ricadenti su Via Kennedy, PRIVO DI VALORE DI MERCATO.

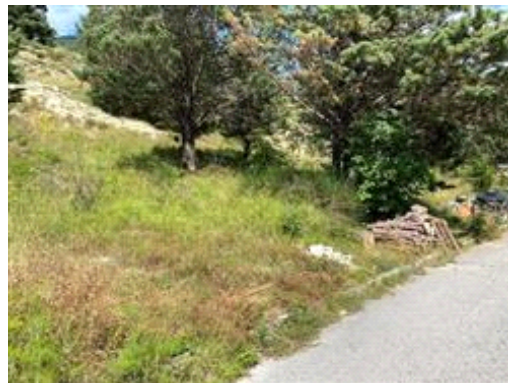
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1546 (catasto terreni), qualita/classe Semnin Arbor, superficie 131, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,51 €
- foglio 25 particella 1543 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 368, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 1,43 €
- foglio 25 particella 1202 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 634, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,65 €
- foglio 25 particella 1206 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 48, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,05 €
- foglio 25 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 236, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,24 €
- foglio 25 particella 891 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 44, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1233 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 32, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1235 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 264, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,27 €
- foglio 25 particella 1231 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 164, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 202, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,21 €
- foglio 25 particella 1232 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 76, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod., superficie 9, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 840 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 476, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,49 €
- foglio 25 particella 887 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 82, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,08 €
- foglio 25 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 8, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 839 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod, superficie 82, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1314 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 6, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- foglio 25 particella 1308 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 10, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





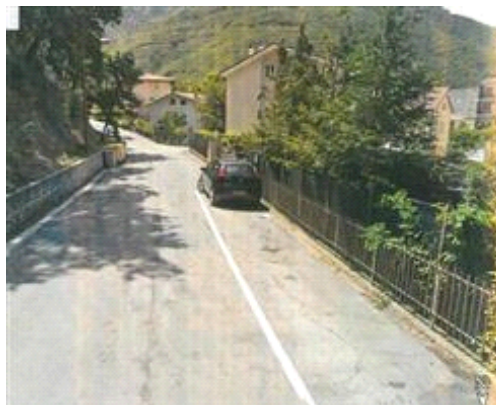
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al terreno in esame non può essere attribuito un valore di mercato in quanto pur essendo ancora in carico alla ditta esecutata è a tutti gli effetti un'area pubblica e quindi non può essere commercializzata. Il terreno costituisce infatti porzione di aree pubbliche (strade, parcheggi e verde) individuate nella convenzione di urbanizzazione Col di Bucaro, si precisa che l'eventuale esclusione dalla procedura esecutiva (per non commerciabilità) e dunque il permanere in capo alla società esecutata non possa creare pregiudizio per gli acquirenti degli altri lotti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 0,00

data 14/08/2023

il tecnico incaricato



Ferruccio Farini

