



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elisa Boinaga

CF:BNGLSE87D70L500R

con studio in URBANIA (PU) Via A. De Gasperi

telefono: 3495020790

email: boinagaelisa@gmail.com

PEC: elisa.boinaga@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **17.048,00** mq per la quota di:

- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 3400, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl 4, superficie 440, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 800, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 378, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1860, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4332, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 4,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 134, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2984, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2720, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



B terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **2.388,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in zona agricola ad uso seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **40.262,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo, pascolo, arborato e prato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 164 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1583, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 164 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 177, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 178 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 386, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.3, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESPUG cl3, superficie 524, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2774, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2936, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3256, reddito agrario 4,20 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1564, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 17 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1944, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 9678, reddito agrario 12,50 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 147 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 1300, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 147 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 88, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 3690, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4024, reddito agrario 5,20 €, reddito dominicale 4,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2550, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 178 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1900, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.1, superficie 1388, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **5.118,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo, pascolo e arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1678, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 91, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO, superficie 764, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 65, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 17 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2060, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 250, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 64.816,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 44.430,68 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 44.430,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Durante l'accesso agli atti presso la conservatoria di Urbino non sono state reperite nè servitù nè locazioni ultra novennali.

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**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì ai nn. 946/2010 di repertorio, iscritta il 21/09/2010 a Urbino ai nn. 1434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .



Importo ipoteca: 17000.
 Importo capitale: 34742.88

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2009 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 14366/7906 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 340000.
 Importo capitale: 170000.
 Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 29/07/2022 a Urbino ai nn. 3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Urbino ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Urbino ai nn. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

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 n°157 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Agricole (art.33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite pratiche edilizie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **17.048,00** mq per la quota di:

- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 3400, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl 4, superficie 440, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 800, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO ***

- foglio 17 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 378, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1860, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4332, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 4,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 134, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2984, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2720, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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:

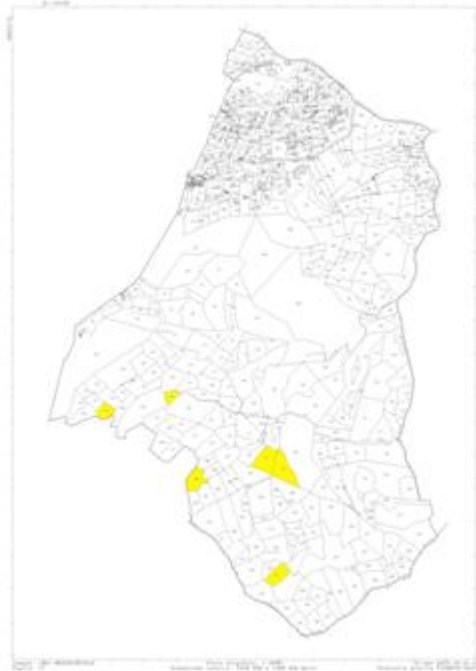
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|------------------|---------|------------------|
| Terreno prevalentemente ad uso pascolo | 17.048,00 | x 100 % | = 17.048,00 |
| Totale: | 17.048,00 | | 17.048,00 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.048,00 x 0,63 = **10.740,24**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -1.074,02 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.666,22

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.666,22



BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **2.388,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in zona agricola ad uso seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo seminativo | 2.388,00 | x | 100 % | = | 2.388,00 |
| Totale: | 2.388,00 | | | | 2.388,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.388,00 x 0,90 = **2.149,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.149,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.149,20**

BENI IN MONTECOPIOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **40.262,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo, pascolo, arborato e prato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 164 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1583, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 164 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 177, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 178 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 386, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.3, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESPUG cl.3, superficie 524, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2774, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2936, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3256, reddito agrario 4,20 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1564, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1944, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 9678, reddito agrario 12,50 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 147 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 1300, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 147 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 88, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 3690, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4024, reddito agrario 5,20 €, reddito dominicale 4,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 17 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2550, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 178 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1900, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.1, superficie 1388, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni ad uso prevalentemente seminativo | 40.262,00 | x | 100 % | = | 40.262,00 |
| Totale: | 40.262,00 | | | | 40.262,00 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40.262,00 x 0,82 = **33.014,84**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -3.301,48 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.713,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.713,36



BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **5.118,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo, pascolo e arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1678, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 91, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO, superficie 764, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 275 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 65, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 2060, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 250, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreni prevalentemente ad uso | 5.118,00 | x | 100 % | = | 5.118,00 |
| Totale: | 5.118,00 | | | | 5.118,00 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 5.118,00 x 0,63 = **3.224,34**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---------------------------------|---------|
| Terreni agricoli non confinanti | -322,43 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.901,91**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.901,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei terreni è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line dei valori agricolo medi della provincia relative all'annualità 2022 nella regione agraria I (montagna del Montefeltro)
2. Ricercare i valori di mercato dei terreni simili presso le agenzie immobiliari della zona.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area la caratteristica e l'accessibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino e Rimini, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: Carpegna, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno agricolo | 17.048,00 | 0,00 | 9.666,22 | 9.666,22 |
| B | terreno agricolo | 2.388,00 | 0,00 | 2.149,20 | 2.149,20 |



| | | | | | |
|---|---------------------|-----------|------|--------------------|--------------------|
| C | terreno agricolo | 40.262,00 | 0,00 | 29.713,36 | 29.713,36 |
| D | terreno agricolo | 5.118,00 | 0,00 | 2.901,91 | 2.901,91 |
| | | | | 44.430,68 € | 44.430,68 € |

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: **€. 44.430,68**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.430,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **6.658,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 232 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1562, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 232 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie 1544, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1750, reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 64, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie 1738, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **59.604,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo.

Identificazione catastale:



- foglio 20 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 6282, reddito agrario 8,11 €, reddito dominicale 6,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4377, reddito agrario 5,65 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 129 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 3841, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.02, superficie 4500, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1008, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3272, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 352, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4190, reddito agrario 5,41 €, reddito dominicale 4,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 4070, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3686, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 131 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 131 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 412, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2453, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 293, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 178 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1550, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 178 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 358, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 5240,



- reddito agrario 6,77 €, reddito dominicale 5,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3740, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2380, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2509, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 2,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 315, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **38.870,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo. ad uso seminativo e pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1522, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 500, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 2126, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3054, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 6177, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2135, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5740, reddito agrario 7,41 €, reddito dominicale 5,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1986, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 139 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 479, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 20 particella 139 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 4643, deduzione 1,44, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.2, superficie 500, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 598, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.2, superficie 1400, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD cl.U, superficie 402, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1322, reddito agrario 1,71 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO/ARB cl.2, superficie 1486, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3671, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 3,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1129, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 105.132,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 76.144,72 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 76.144,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante l'accesso agli atti presso la conservatoria di Urbino non sono state reperite nè servitù nè locazioni ultra novennali.

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**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì ai nn. 946/2010 di repertorio, iscritta il 21/09/2010 a Urbino ai nn. 1434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17000.

Importo capitale: 34742.88

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2009 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 14366/7906 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 29/07/2022 a Urbino ai nn. 3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Urbino ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Urbino ai nn. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

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 n°157 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Agricole (art.33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **6.658,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 232 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1562, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 232 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie 1544, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1750, reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 64, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie 1738, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno ad uso seminativo e pascolo arborato | 6.658,00 | x | 100 % | = | 6.658,00 |
| Totale: | 6.658,00 | | | | 6.658,00 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.658,00 x 0,84 = **5.592,72**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|---------|
| Terreni sparsi non confinanti | -559,27 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 5.033,45 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 5.033,45 |

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **59.604,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 6282, reddito agrario 8,11 €, reddito dominicale 6,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4377, reddito agrario 5,65 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 129 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 3841, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.02, superficie 4500, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1008, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3272, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 352, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 4190,



- reddito agrario 5,41 €, reddito dominicale 4,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 4070, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3686, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 131 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 131 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 412, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2453, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 293, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 178 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1550, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 178 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 358, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2388, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 5240, reddito agrario 6,77 €, reddito dominicale 5,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3740, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2380, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2509, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 2,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 20 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 315, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

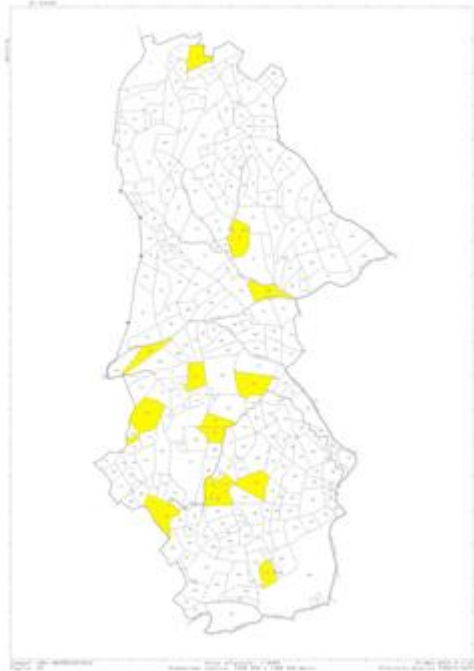
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|------------------|---------|------------------|
| Terreni agricoli ad uso prevalentemente seminativo | 59.604,00 | x 100 % | = 59.604,00 |
| Totale: | 59.604,00 | | 59.604,00 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59.604,00 x 0,83 = **49.471,32**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -4.947,13 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.524,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.524,19



BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **38.870,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso seminativo e pascolo. ad uso seminativo e pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1522, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 500, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 2126, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3054, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 6177, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2135, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5740, reddito agrario 7,41 €, reddito dominicale 5,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1986, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 139 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 479, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 139 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 4643, deduzione 1,44, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.2, superficie 500, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 598, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.2, superficie 1400, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD cl.U, superficie 402, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1322, reddito agrario 1,71 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO/ARB cl.2, superficie 1486, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3671, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 3,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1129, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

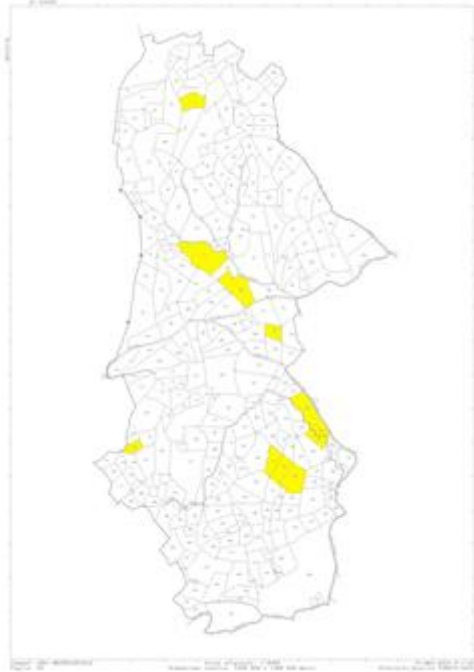
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

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



| | | | | | |
|--|------------------|---|-------|---|------------------|
| Terreni agricoli ad uso prevalente pascolo e seminativo | 38.870,00 | x | 100 % | = | 38.870,00 |
| Totale: | 38.870,00 | | | | 38.870,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $38.870,00 \times 0,76 = 29.541,20$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -2.954,12 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.587,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.587,08**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei terreni è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricerchare on-line dei valori agricolo medi della provincia relative all'annualità 2022 nella regione agraria I (montagna del Montefeltro)

2. Ricerchare i valori di mercato dei terreni simili presso le agenzie immobiliari della zona.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area la caratteristica e l'accessibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: Carpegna

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 6.658,00 | 0,00 | 5.033,45 | 5.033,45 |
| B | terreno agricolo | 59.604,00 | 0,00 | 44.524,19 | 44.524,19 |
| C | terreno agricolo | 38.870,00 | 0,00 | 26.587,08 | 26.587,08 |
| | | | | 76.144,72 € | 76.144,72 € |

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: **€. 76.144,72**

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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.144,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **13.133,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...). La particella 369 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art. 29 delle N.T.A.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG. cl.02, superficie 980, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.02, superficie 1226, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie 2002, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 84, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG. cl.01, superficie 2896, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 410 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cL.02, superficie 2571, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 410 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.02, superficie 179, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 461 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.02, superficie 500, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 461 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT STER , superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 431, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 21 particella 615 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1624, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 5,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 616 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO , superficie 640, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **23.299,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

La particella 365 ricade in zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art.29 N.T.A. Nella particella è presente un fabbricato rurale inagibile, con gravi carenze strutturali dovute alla mancanza di manutenzione e presumibilmente alla sua costruzione in economia. Non è stato reperito nessun documento presso gli archivi comunali e ad oggi si presenta al catasto terreni come pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 864, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1390, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 408 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 911, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 408 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 131, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 2244, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 411 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2000, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESP cl.1, superficie 702, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.2, superficie 1466, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 1728, reddito agrario 4,91 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 698, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 1998, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 6,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 21 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 432, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 411 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 208, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 412 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 412 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1860, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 462 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 92, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 60, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 614 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.2, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 140, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 419 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1100, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 419 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO cl.1, superficie 366, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESP. cl.1, superficie 384, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR cl.1, superficie 240, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl.3, superficie 458, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe INCOL PROD, superficie 168, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD., superficie 764, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 462 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 1000, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.1, superficie 2660, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.02, superficie 156, reddito



agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

In questa particella è presente un fabbricato rurale ma non è stata riscontrata nessuna documentazione al comune.

C terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **33.236,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...). La particella 170 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona C11 (zone residenziali di espansione) art. 31 delle N.T.A. La particella 653 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona FT (zone per impianti tecnologici) art. 20 delle N.T.A.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 55 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2724, reddito agrario 5,63 €, reddito dominicale 4,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 55 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 676, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2180, reddito agrario 4,50 €, reddito dominicale 3,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3204, reddito agrario 66,00 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1842, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 46, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.1, superficie 100, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD. , superficie 92, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 2068, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 142 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 1249, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 142 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 353, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO ***

- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl3, superficie 2954, reddito agrario 6,10 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.1, superficie 486, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD , superficie 610, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 170 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 170 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO ARB cl.2, superficie 205, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.1, superficie 910, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 810, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 406 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPIG cl.3, superficie 612, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 407 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1207, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 407 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 111, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl2, superficie 752, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 632 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2880, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 633 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 25, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 633 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 137, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 638 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 56, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl:2, superficie 1964,



reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 5,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 21 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 651, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 168, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 69.668,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.345,03 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.345,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante l'accesso agli atti presso la conservatoria di Urbino non sono state reperite nè servitù nè locazioni ultra novennali.

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**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì ai nn. 946/2010 di repertorio, iscritta il 21/09/2010 a Urbino ai nn. 1434, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17000.

Importo capitale: 34742.88

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2009 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 14366/7906 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 29/07/2022 a Urbino ai nn. 3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Urbino ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Urbino ai nn. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

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 n°157 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Agricole (art.33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **13.133,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...). La particella 369 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art. 29 delle N.T.A.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG. cl.02, superficie 980, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.02, superficie 1226, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl.02, superficie



2002, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 21 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 84, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG. cl.01, superficie 2896, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 410 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 2571, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 410 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.02, superficie 179, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 461 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.02, superficie 500, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 461 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT STER , superficie 46, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 431, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 615 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1624, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 5,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 616 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO , superficie 640, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| terreni in zona agricola ad uso misto | 13.133,00 | x | 100 % | = | 13.133,00 |
| Totale: | 13.133,00 | | | | 13.133,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

Per quanto riguarda la particella 369, (ricadente in zona A1 ed E) è stato scelto, ai fini della valutazione di considerarla nella media ponderata con la categoria catastale agricola.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.133,00 x 0,76 = **9.981,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|---------|
| Terreni sparsi non confinanti | -998,11 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.982,97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.982,97**

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **23.299,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

La particella 365 ricade in zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art.29 N.T.A. Nella particella è presente un fabbricato rurale inagibile, con gravi carenze strutturali dovute alla mancanza di manutenzione e presumibilmente alla sua costruzione in economia. Non è stato reperito nessun documento presso gli archivi comunali e ad oggi si presenta al catasto terreni come pascolo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 864, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1390, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 408 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 911, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 408 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 131, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 2244, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 411 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2000, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESP cl.1, superficie 702, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.2, superficie 1466, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 1728, reddito agrario 4,91 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 698, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 1998, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 6,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 432, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 411 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 208, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 412 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.2,



superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 21 particella 412 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1860, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 462 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 92, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 60, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 614 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.2, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 140, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 419 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1100, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 419 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO cl.1, superficie 366, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESP. cl.1, superficie 384, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR cl.1, superficie 240, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl.3, superficie 458, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 168, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD., superficie 764, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 462 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 1000, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG cl.1, superficie 2660, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 21 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.02, superficie 156, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- In questa particella è presente un fabbricato rurale ma non è stata riscontrata nessuna documentazione al comune.





F21 M365



F21 M365



F21 M365

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni agricoli | 23.299,00 | x | 100 % | = | 23.299,00 |
| Totale: | 23.299,00 | | | | 23.299,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

Per quanto riguarda la particella 365, (ricadente in zona A1, con fabbricato rurale inagibile) è stato scelto, ai fini della valutazione di considerarla nella media ponderata con la categoria catastale agricola, in quante tale fabbricato non risulta nemmeno catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.299,00 x 0,76 = **17.707,24**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -1.770,72 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.936,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.936,52**

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **33.236,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...). La particella 170 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona C11 (zone residenziali di espansione) art. 31 delle N.T.A. La particella 653 è in parte ricadente in zona agricola ed in parte ricadente nella zona FT (zone per impianti tecnologici) art. 20 delle N.T.A.



Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 55 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2724, reddito agrario 5,63 €, reddito dominicale 4,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 55 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 676, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2180, reddito agrario 4,50 €, reddito dominicale 3,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3204, reddito agrario 66,00 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1842, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 46, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO cl.1, superficie 100, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD. , superficie 92, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 2068, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 142 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 1249, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 142 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 353, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2954, reddito agrario 6,10 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.1, superficie 486, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD , superficie 610, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 170 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO ***

- foglio 21 particella 170 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO ARB cl.2, superficie 205, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.1, superficie 910, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.1, superficie 810, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 406 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPIG cl.3, superficie 612, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 407 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1207, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 407 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 111, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 752, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 632 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2880, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 633 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 25, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 633 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 137, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 638 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 56, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1964, reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 5,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 651, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.1, superficie 168, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

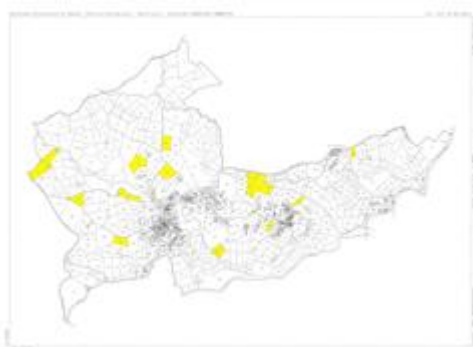
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni agricoli | 33.236,00 | x | 100 % | = | 33.236,00 |
| Totale: | 33.236,00 | | | | 33.236,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

Per quanto riguarda la particella 170, (ricadente in zona C11 ed E) è stato scelto, ai fini della valutazione di considerarla nella media ponderata con la categoria catastale agricola come anche per la particella 653 (ricadente in zona FT ed E).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33.236,00 x 0,85 = **28.250,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -2.825,06 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 25.425,54

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 25.425,54

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei terreni è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricerchare on-line dei valori agricolo medi della provincia relative all'annualità 2022 nella regione agraria I (montagna del Montefeltro)

2. Ricerchare i valori di mercato dei terreni simili presso le agenzie immobiliari della zona.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area la caratteristica e l'accessibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: Carpegna

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 13.133,00 | 0,00 | 8.982,97 | 8.982,97 |
| B | terreno agricolo | 23.299,00 | 0,00 | 15.936,52 | 15.936,52 |
| C | terreno agricolo | 33.236,00 | 0,00 | 25.425,54 | 25.425,54 |
| | | | | 50.345,03 € | 50.345,03 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.345,03

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:

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: €. 0,03

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.345,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **23.933,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTR PROD, superficie 330, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2248, reddito agrario 4,64 €, reddito dominicale 4,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2160, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1554, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 560, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPIG cl.1, superficie 914, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 201 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 1974, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 201 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.3, superficie 556, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2313, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 2,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 124, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 380, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **33.975,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 625, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 449 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 138, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 640, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1368, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2110, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1568, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2700, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1079, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 27, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 1638, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2536, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 874, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 423 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 423 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 150, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 34 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3174, reddito agrario 4,10 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1630, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 2316, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1414, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1320, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl. 2, superficie 768, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 297 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3714, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 3,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 297 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 416, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 422 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1329, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 422 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 431, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **14.588,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 954, reddito agrario 2,46 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 790, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1175, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.1, superficie 662, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 22 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 3289, reddito agrario 8,49 €, reddito dominicale 8,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 115, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1314, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1142, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3235, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1614, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 72.496,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 54.790,43 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 54.790,14 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante l'accesso agli atti presso la conservatoria di Urbino non sono state reperite nè servitù nè locazioni ultra novennali.

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**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì ai nn. 946/2010 di repertorio, iscritta il 21/09/2010 a Urbino ai nn. 1434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17000.

Importo capitale: 34742.88

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2009 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 14366/7906 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 29/07/2022 a Urbino ai nn. 3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Urbino ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Urbino ai nn. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione



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 n°157 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Agricole (art.33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **23.933,00** mq per la quota di:

- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 39/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTR PROD, superficie 330, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 28 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2248, reddito agrario 4,64 €, reddito dominicale 4,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2160, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1554, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 560, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPIG cl.1, superficie 914, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 201 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 1974, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 201 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.3, superficie 556, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2313, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 2,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 124, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 380, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



F.22 M.200/201/2016



F.23 M.6/194





F27 M.79/146/147



F28 M.56



F32 M.66



F34 M.421/424/426

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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni agricoli | 23.933,00 | x | 100 % | = | 23.933,00 |
| Totale: | 23.933,00 | | | | 23.933,00 |





F22 M.200/201/216



F23 M.6/194



F27 M.79/146/147



F28 M.56



F32 M.66



F34 M.421/424/426

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.933,00 x 0,89 = **21.300,37**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -2.130,04 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.170,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.170,33**

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **33.975,00** mq per la quota di:

- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 625, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 449 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.1, superficie 138, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 640, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1368, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2110, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1568, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 23 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 2700, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1079, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 27, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 1638, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.3, superficie 2536, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 874, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 423 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 2000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 423 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 150, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3174, reddito agrario 4,10 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1630, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 32 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 2316, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1414, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1320, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl. 2, superficie 768, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 297 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 3714, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 3,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 297 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB cl.2, superficie 416, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 422 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1329, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 422 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB. cl.2, superficie 431, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





F22 M.177/179/187/188/449



F33 M.82/83



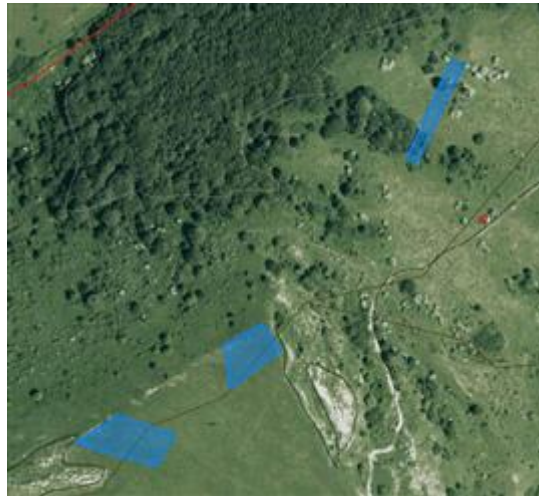
F35 M.252



F23 M.5/202



F34 M.181/297/422/423/425



F27 M.104 e F.32 M.4/9

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 Catastale - Visura catastale*



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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni in zona agricola | 33.975,00 | x | 100 % | = | 33.975,00 |
| Totale: | 33.975,00 | | | | 33.975,00 |



F.22 M.177, 179, 187, 188, 449



F.35 M.252

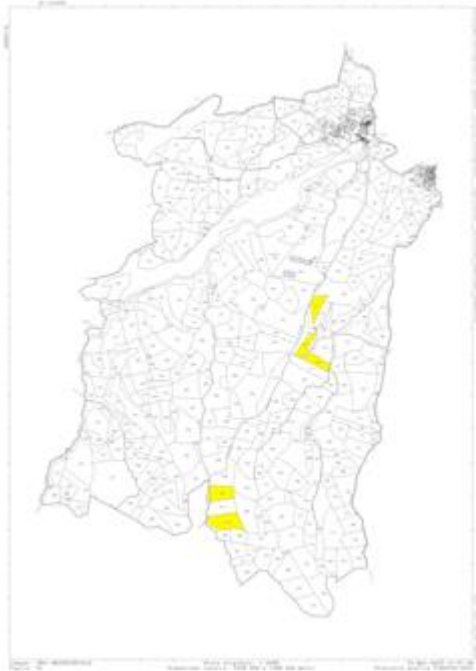


F.23 M.5/202



F.33 M.81/82/83





F.34 M.181/297/422/423/425



F.27 M.104 - F.32 M.4/9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valorigi agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33.975,00 x 0,83 = **28.199,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -2.819,93 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.379,33

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.379,33



BENI IN MONTECOPIOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **14.588,00** mq per la quota di:

- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 954, reddito agrario 2,46 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 790, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.4, superficie 1175, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO cl.1, superficie 662, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 3289, reddito agrario 8,49 €, reddito dominicale 8,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 115, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1314, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.3, superficie 1142, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 3235, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.2, superficie 1614, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



F22 M.215/242/381



F27 M.78/148

F23 M.7



F33 M.10/66



F34 M.214/317

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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni agricoli | 14.588,00 | x | 100 % | = | 14.588,00 |
| Totale: | 14.588,00 | | | | 14.588,00 |





F.22 M.215/242/381



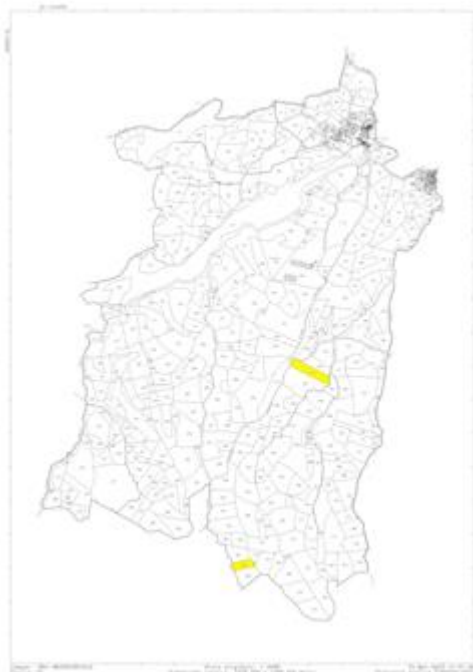
F.23 M.7



F.27 M.78/148



F.33 M.10/66



F.34 M.214/317



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.588,00 x 0,78 = **11.378,64**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|-----------|
| Terreni sparsi non confinanti | -1.137,86 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.240,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.240,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei terreni è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line dei valori agricoli medi della provincia relative all'annualità 2022 nella regione agraria I (montagna del Montefeltro)
2. Ricercare i valori di mercato dei terreni simili presso le agenzie immobiliari della zona.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area la caratteristica e l'accessibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: Carpegna

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 23.933,00 | 0,00 | 19.170,33 | 19.170,33 |
| B | terreno agricolo | 33.975,00 | 0,00 | 25.379,33 | 25.379,33 |
| C | terreno agricolo | 14.588,00 | 0,00 | 10.240,78 | 10.240,78 |
| | | | | 54.790,43 € | 54.790,43 € |

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: **€. 54.790,43**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.790,14**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **11.034,00** mq per la quota di:

- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - cl.04, superficie 686, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1208, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 421 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 421 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 1596, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 424 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 893, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 424 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 2587, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 4060, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



B terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **4.368,00** mq per la quota di:

- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso pascolo e prato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 3218, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.01, superficie 1150, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C Fabbricato Rurale a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **5.620,00** mq per la quota di:

- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le particelle 362 e 364 ricadono in zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art.29 N.T.A. Nella particella 362 è presente un fabbricato rurale inagibile, con gravi carenze strutturali dovute alla mancanza di manutenzione e presumibilmente alla sua costruzione in economia, mentre nella particella 364 è presente un fabbricato rurale in condizioni di cattiva manutenzione, non accessibile. Non è stato reperito nessun documento presso gli archivi comunali e ad oggi si presentano come fabbricati rurali al catasto terreni.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe FABB. RURALE, superficie 38, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe SEMINTIVO cl.01, superficie 1246, reddito agrario 3,54 €, reddito dominicale 3,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe FABB. RURALE, superficie 190, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 643, reddito agrario 1,83 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 706, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 900 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 2797, reddito agrario 7,94 €, reddito dominicale 8,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 21.022,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.158,28 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.158,28 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

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 **volontaria**, stipulata il 23/09/2009 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 14366/7906 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Urbino ai nn. 1695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a F20 M189

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/07/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì ai nn. 946/2010 di repertorio, iscritta il 21/09/2010 a Urbino ai nn. 1434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17000.

Importo capitale: 34742,88.

La formalità è riferita solamente a F21 M364

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Urbino ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Urbino ai nn. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione

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 n°157 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Agricole (art.33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **11.034,00** mq per la quota di:

- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 63/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso misto (seminativo, pascolo, bosco...).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - cl.04, superficie 686, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 1208, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 421 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 421 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 1596, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 424 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 893, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 424 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 2587, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 34 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.04, superficie 4060, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





F20 M.60/62



F34 M.421/424/426

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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni ad uso seminativo e pascolo | 11.034,00 | x | 100 % | = | 11.034,00 |
| Totale: | 11.034,00 | | | | 11.034,00 |



F20 M.60/62



F34 M.421/424/426



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.034,00 x 0,86 = **9.489,24**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|---------|
| Terreni sparsi non confinanti | -948,92 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.540,32**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.896,88**

BENI IN MONTECOPIOLO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **4.368,00** mq per la quota di:

- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 18/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni sparsi in zona agricola ad uso pascolo e prato.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO cl.02, superficie 3218, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl.01, superficie 1150, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





F.20 M.189



F.21 M.368

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 Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno ad uso pascolo e prato | 4.368,00 | x | 100 % | = | 4.368,00 |
| Totale: | 4.368,00 | | | | 4.368,00 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il corpo in questione è composto da vari appezzamenti, considerando che alcuni di essi hanno usi e consistenze differenti è stato scelto di assegnare il valore calcolato come media ponderata. I valori per



ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.368,00 x 0,62 = **2.708,16**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------------------------|---------|
| Terreni sparsi non confinanti | -270,82 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.437,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.624,90**

BENI IN MONTECOPIOLO
FABBRICATO RURALE
DI CUI AL PUNTO C

Fabbricato Rurale a MONTECOPIOLO, della superficie commerciale di **5.620,00** mq per la quota di:

- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le particelle 362 e 364 ricadono in zona A1 (centri storici o essi assimilabili) art.29 N.T.A. Nella particella 362 è presente un fabbricato rurale inagibile, con gravi carenze strutturali dovute alla mancanza di manutenzione e presumibilmente alla sua costruzione in economia, mentre nella particella 364 è presente un fabbricato rurale in condizioni di cattiva manutenzione, non accessibile. Non è stato reperito nessun documento presso gli archivi comunali e ad oggi si presentano come fabbricati rurali al catasto terreni.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe FABB. RURALE, superficie 38, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe SEMINTIVO cl.01, superficie 1246, reddito agrario 3,54 €, reddito dominicale 3,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe FABB. RURALE, superficie 190, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 643, reddito agrario 1,83 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 706, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 21 particella 900 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.01, superficie 2797, reddito agrario 7,94 €, reddito dominicale 8,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 Catastale - Visura catastale*

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



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno con fabbricato rurale con scoperto esclusivo | 38,00 | x | 100 % | = | 38,00 |
| Terreno con fabbricato rurale con scoperto esclusivo | 190,00 | x | 100 % | = | 190,00 |
| Terreni ad uso seminativo | 5.392,00 | x | 100 % | = | 5.392,00 |
| Totale: | 5.620,00 | | | | 5.620,00 |



364



362

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle 362 e 364 presentano difformità catastali ed urbanistiche in quanto su di essa insistono dei fabbricati rurali che non sono mai stati accatastrati al catasto fabbricati e non è stata reperita nessuna documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecopiolo. Le costruzioni presentano gravi carenze strutturali (specialmente la costruzione che insiste nella particella 364), dovute alla probabile realizzazione in economia e mancanza di manutenzione, per questo motivo ai fini della valutazione è stato deciso di considerare un valore come appezzamento agricolo.

I valori per ogni uso sono stati definiti dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2022 regione agraria I, provincia di Pesaro-Urbino e attraverso ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.620,00 x 0,99 = **5.563,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.563,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.636,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei terreni è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line dei valori agricolo medi della provincia relative all'annualità 2022 nella regione agraria I (montagna del Montefeltro)
2. Ricercare i valori di mercato dei terreni simili presso le agenzie immobiliari della zona.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area la caratteristica e l'accessibilità.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 11.034,00 | 0,00 | 8.540,32 | 5.896,88 |
| B | terreno agricolo | 4.368,00 | 0,00 | 2.437,34 | 1.624,90 |
| C | Fabbricato Rurale | 5.620,00 | 0,00 | 5.563,80 | 4.636,50 |
| | | | | 16.541,46 € | 12.158,28 € |

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: **€. 12.158,28**



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 |
| 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: | €. 12.158,28 |

data 10/05/2025

il tecnico incaricato
Elisa Boinaga

