



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Tontini

CF:TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: info@studiotontini.it

PEC: stefano.tontini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a MONTECOPIOLO località CA' D'EUGENIO 38, della superficie commerciale di **205,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione appartamento

Trattasi di appartamento inserito in contesto rurale, all'interno di una casa colonica composta da più unità immobiliari a destinazione mista (civile abitazione e accessori agricoli) anche l'appartamento in questione è attualmente riconosciuto come abitazione rurale.

Il fabbricato è costituito da una struttura in muratura portante e si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e sottotetto; l'unità immobiliare in questione è sita al piano primo e sottotetto ed ha accesso tramite una scala esterna che sbarca al piano primo in un terrazzo antistante al locale ingresso e soggiorno, al piano sottotetto si accede da una scala interna a rampa unica.

L'appartamento è formato dai seguenti locali: Ingresso-disimpegno di 12,70 mq, soggiorno di 23 mq, cucinotto di 8,20 mq, corridoio di 6,35 mq, camera 1 di 14,80 mq, camera 2 di 12,40 mq, camera 3 di 9,20 mq, bagno di 5,40 mq; i locali del piano primo hanno un'altezza interna di variabile tra 2,55 e 2,60 ml; superficie lorda 137 mq; si rileva una piccola difformità nell'ampiezza della finestra del locale soggiorno-pranzo larga 170 cm anziché 150 cm.

Il piano sottotetto invece risulterebbe composto da n.3 locali ad uso ripostiglio con altezza minima di 1,40 ml ed altezza massima al colmo di 2,60 ml, superficie lorda 137 mq; in questo piano sono state rilevate delle difformità interne con realizzazione di partizioni interne in cartongesso per realizzare un piccolo vano tecnico per la caldaia, un ambiente ad uso camera, un locale ad uso lavanderia, oltre il confinamento del vano scala per evitare la dispersione del calore del piano primo al piano sottotetto

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a GPL dedicata al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, la caldaia è installata al piano sottotetto, i terminali sono rappresentati da termosifoni in ghisa con termostato per zona giorno e zona notte; sono inoltre presenti un camino a legna di tipo aperto nell'ambiente soggiorno-pranzo ed una stufa a pellet ad aria calda installata nel corridoio della zona notte.

L'impianto elettrico risulta rimaneggiato ed efficientato nel tempo, con quadro generale presente nell'ambiente di ingresso.

I pavimenti sono in scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC colore bianco con vetro camera e sono stati installati nell'anno 2010

Nel complesso l'appartamento risulta ben rifinito e mantenuto, sia all'interno che all'esterno

L'abitazione è posta a circa 500 ml dalla strada principale e dal centro abitato di Pugliano e circa 4 km dal paese di San Leo (RN), il fabbricato è adiacente alla strada di accesso Via Ca' d'Eugenio, lo scoperto comune antistante all'accesso è pavimentato con cemento e privo di recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala esterna scoperta, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani,



rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA' D' EUGENIO , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

COSTITUZIONE del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 (n.B00792.1/1999) con VARIAZIONE del 01/11/2012 Pratica n. PS0155607 in atti dal 01/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 19354.1/2012) dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. ps0135859 del 01/10/2012 -classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.821,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.400,00
Data di conclusione della relazione:	01/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'abitazione è occupata dal soggetto debitore e dalla famiglia, si allegano certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Montecopiolo

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** annotata, stipulata il 04/07/2006 a firma di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 98684/16499 di repertorio, registrata il 07/07/2006 a urbino ai nn. 5889/1628, iscritta il 07/02/2006 a urbino ai nn. 5889/1628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2, terreni foglio 2 mappale 65-21-51-52-53-92-101-123-127-128 foglio 11 mappale 14-15-16-17-19-22-199 foglio 5 mappale 422-425-427-553

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB RIMINI ai nn. 1087/2011 di repertorio, registrata il 05/12/2011 a urbino ai nn. 7125/1426, iscritta il 05/12/2011 a urbino ai nn. 7125/1426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2 IN MONTECOPIOLO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2015 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB URBINO ai nn. 862/2015 di repertorio, registrata il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, iscritta il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 16824.23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 154 di repertorio, registrata il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, trascritta il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A FOGLIO 2 MAPPALE 65-52-53-92-101-127-128 FOGLIO 5 MAPPALE 425-427-553- FOGLIO 5 MAPPALE 574 SUB. 2 TERRENO FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-199-16-17-19-22

pignoramento, stipulata il 27/05/2008 a firma di ufficiale giudiziario DI PESARO ai nn. 791 di repertorio, registrata il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, trascritta il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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
Ulteriori avvertenze:	



L'unità immobiliare di abitazione pur essendo parte di un fabbricato composto da più unità, non risulta costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/1999), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 55599 di repertorio, registrato il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228, trascritto il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 MAPPALE 65 E FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-16-17-19-22-199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **4/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE BOX PER RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI, presentata il 14/03/1978 con il n. 609 di protocollo, rilasciata il 22/05/1978 con il n. 4/78 di protocollo, agibilità del 31/05/1982 con il n. 1442 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 427.

OPERA NON REALIZZATA IN MANIERA DIFFORME, NELLE SUPERFICI E LL'AREA DI SEDIME, OGGI SULL'AREA E' PRESENTE UN PICCOLO RIPOSTIGLIO-DEPOSITO CHE A DETTA DEL PROPRIETARIO E' RISALENTE AL 1959 ED IL BOX NON FU MAI REALIZZATO ANCHE SE AD OGGI RISULTA ANCHE RILASCIATA L'AGIBILITA'

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STALLA IN APPARTAMENTO E MODIFICHE APERTURE ESTERNE , presentata il 03/05/1997 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 16/07/1997 con il n. 1485 di protocollo

SCIA N. **1632 DEL 22/07/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRESA DI INTONACI ESTERNI, RITINTEGGIATURA E FORMAZIONE DI ZOCCOLO IN CERAMICA A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 22/07/2014 con il n. 1632 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio provinciale n. 175 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona Zone agricole (art. 33 delle N.T.A.)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La nota di trascrizione Reg Gen 1938 Reg. Part. 1417 Presentazione n. 24 del 01/04/2025 riporta il riferimento al bene pignorato Foglio 5 mappale 574 sub 2 come appartenente al Catasto Terreni, infatti effettuando specifica visura presso la conservatoria del registro immobiliare di Urbino, con ricerca per immobile, il pignoramento su detto immobile ad uso Appartamento categoria A4 classe 2^a di 7,5 vani iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecopiolo al Foglio 5 mappale 574 sub. 2 da esito negativo, mentre risulta trascritto effettuando la stessa ricerca al Catasto Terreni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo è stata rilevata una leggera variazione nell'ampiezza della finestra del soggiorno, della larghezza di cm 170 invece dei dichiarati cm 150 presente a progetto (C.E. 13/97), è stato inoltre riscontrata la realizzazione di alcune pareti interne al piano sottotetto eseguite con cartongesso che hanno alterato la distribuzione interna del piano sottotetto. (normativa di riferimento: T.U. EDILIA)

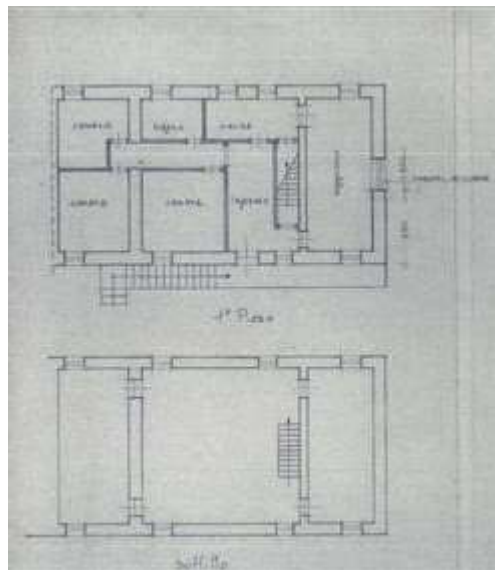
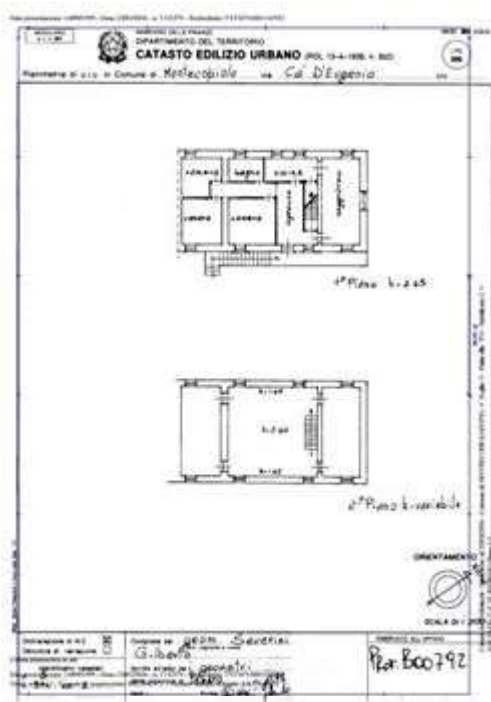
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA : € 1.032,00
- SPESE TECNICHE: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di partizioni interne al piano sottotetto da riportare



in planimetria catastale (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA)

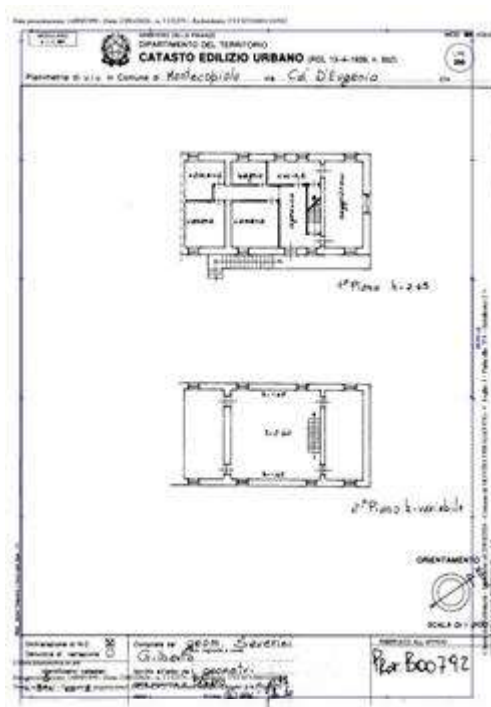
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per tipo mappale e accatastamento : €.70,00
- spese tecniche per variazione accatastamento appartamento: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN MONTECOPIOLO LOCALITÀ CA' D'EUGENIO 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a MONTECOPIOLO località CA' D'EUGENIO 38, della superficie commerciale di **205,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione appartamento

Trattasi di appartamento inserito in contesto rurale, all'interno di una casa colonica composta da più unità immobiliari a destinazione mista (civile abitazione e accessori agricoli) anche l'appartamento in



questione è attualmente riconosciuto come abitazione rurale.

Il fabbricato è costituito da una struttura in muratura portante e si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e sottotetto; l'unità immobiliare in questione è sita al piano primo e sottotetto ed ha accesso tramite una scala esterna che sbarca al piano primo in un terrazzo antistante al locale ingresso e soggiorno, al piano sottotetto si accede da una scala interna a rampa unica.

L'appartamento è formato dai seguenti locali: Ingresso-disimpegno di 12,70 mq, soggiorno di 23 mq, cucinotto di 8,20 mq, corridoio di 6,35 mq, camera 1 di 14,80 mq, camera 2 di 12,40 mq, camera 3 di 9,20 mq, bagno di 5,40 mq; i locali del piano primo hanno un'altezza interna di variabile tra 2,55 e 2,60 ml; superficie lorda 137 mq; si rileva una piccola difformità nell'ampiezza della finestra del locale soggiorno-pranzo larga 170 cm anziché 150 cm.

Il piano sottotetto invece risulterebbe composto da n.3 locali ad uso ripostiglio con altezza minima di 1,40 ml ed altezza massima al colmo di 2,60 ml, superficie lorda 137 mq; in questo piano sono state rilevate delle difformità interne con realizzazione di partizioni interne in cartongesso per realizzare un piccolo vano tecnico per la caldaia, un ambiente ad uso camera, un locale ad uso lavanderia, oltre il confinamento del vano scala per evitare la dispersione del calore del piano primo al piano sottotetto

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a GPL dedicata al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, la caldaia è installata al piano sottotetto, i terminali sono rappresentati da termosifoni in ghisa con termostato per zona giorno e zona notte; sono inoltre presenti un camino a legna di tipo aperto nell'ambiente soggiorno-pranzo ed una stufa a pellet ad aria calda installata nel corridoio della zona notte.

L'impianto elettrico risulta rimaneggiato ed efficientato nel tempo, con quadro generale presente nell'ambiente di ingresso.

I pavimenti sono in scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC colore bianco con vetro camera e sono stati installati nell'anno 2010

Nel complesso l'appartamento risulta ben rifinito e mantenuto, sia all'interno che all'esterno

L'abitazione è posta a circa 500 ml dalla strada principale e dal centro abitato di Pugliano e circa 4 km dal paese di San Leo (RN), il fabbricato è adiacente alla strada di accesso Via Ca' d'Eugenio, lo scoperto comune antistante all'accesso è pavimentato con cemento e privo di recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala esterna scoperta, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA' D' EUGENIO , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

COSTITUZIONE del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 (n.B00792.1/1999) con VARIAZIONE del 01/11/2012 Pratica n. PS0155607 in atti dal 01/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 19354.1/2012) dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ps0135859 del 01/10/2012 -classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novafeltria, San Leo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Leo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	buono	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione appartamento

Trattasi di appartamento inserito in contesto rurale, all'interno di una casa colonica composta da più unità immobiliari a destinazione mista (civile abitazione e accessori agricoli) anche l'appartamento in questione è attualmente riconosciuto come abitazione rurale.

Il fabbricato è costituito da una struttura in muratura portante e si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e sottotetto; l'unità immobiliare in questione è sita al piano primo e sottotetto ed ha accesso tramite una scala esterna che sbarca al piano primo in un terrazzo antistante al locale ingresso e soggiorno, al piano sottotetto si accede da una scala interna a rampa unica.

L'appartamento è formato dai seguenti locali: Ingresso-disimpegno di 12,70 mq, soggiorno di 23 mq, cucinotto di 8,20 mq, corridoio di 6,35 mq, camera 1 di 14,80 mq, camera 2 di 12,40 mq, camera 3 di 9,20 mq, bagno di 5,40 mq; i locali del piano primo hanno un'altezza interna di variabile tra 2,55 e 2,60 ml; superficie lorda 137 mq; si rileva una piccola difformità nell'ampiezza della finestra del locale soggiorno-pranzo larga 170 cm anziché 150 cm.

Il piano sottotetto invece risulterebbe composto da n.3 locali ad uso ripostiglio con altezza minima di 1,40 ml ed altezza massima al colmo di 2,60 ml, superficie lorda 137 mq; in questo piano sono state rilevate delle difformità interne con realizzazione di partizioni interne in cartongesso per realizzare un piccolo vano tecnico per la caldaia, un ambiente ad uso camera, un locale ad uso lavanderia, oltre il confinamento del vano scala per evitare la dispersione del calore del piano primo al piano sottotetto

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a GPL dedicata al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, la caldaia è installata al piano sottotetto, i terminali sono rappresentati da termosifoni in ghisa con termostato per zona giorno e zona notte; sono inoltre presenti un camino a legna di tipo aperto nell'ambiente soggiorno-pranzo ed una stufa a pellet ad aria calda installata nel corridoio della zona notte.

L'impianto elettrico risulta rimaneggiato ed efficientato nel tempo, con quadro generale presente nell'ambiente di ingresso.

I pavimenti sono in scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC colore bianco con vetro camera e sono stati installati nell'anno 2010

Nel complesso l'appartamento risulta ben rifinito e mantenuto, sia all'interno che all'esterno

L'abitazione è posta a circa 500 ml dalla strada principale e dal centro abitato di Pugliano e circa 4 km dal paese di San Leo (RN), il fabbricato è adiacente alla strada di accesso Via Ca' d'Eugenio, lo scoperto comune antistante all'accesso è pavimentato con cemento e privo di recinzioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> infissi in pvc realizzati in pvc colore bianco. anno 2010	ottimo	
<i>infissi esterni:</i> tapparelle realizzati in pvc	nella media	



scale: scala interna con rivestimento in marmette di cemento. scalini preformati in graniglia e cemento levigati

nella media



scale: esterna con rivestimento in granito

al di sopra della media



portone di ingresso: porta ingresso realizzato in alluminio e vetro. verniciatura finto legno

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[423,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 02423-017175-2026 registrata in data 21/02/2026

CONSISTENZA:

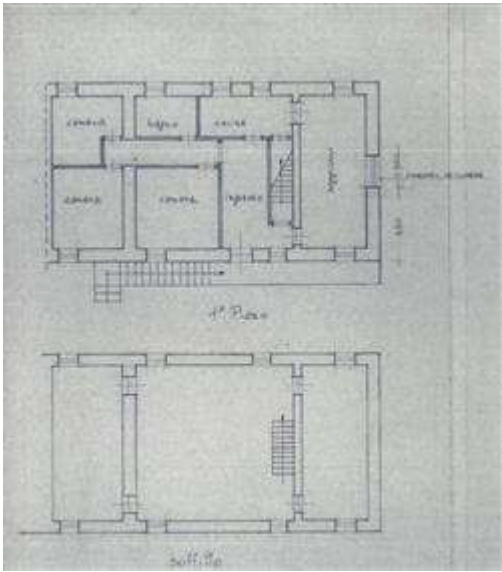
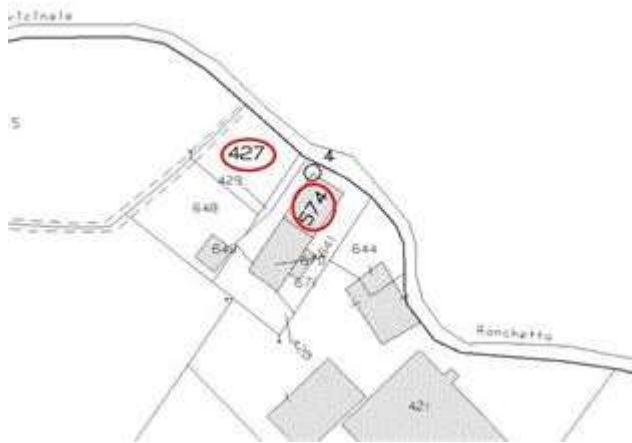
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo, appartamento	137,00	x	100 %	=	137,00
piano secondo sottotetto	137,00	x	50 %	=	68,50
Totale:	274,00				205,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Casa colonica
Indirizzo: Strada Leontina, Montecopiolo
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terratetto plurifamiliare
Indirizzo: Borgo Orsini 2, Centro, San Leo
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera
Indirizzo: Borgo Orsini, Centro, San Leo
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 695,04 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazioni di tipo economico
Indirizzo: zona agricola extraurbana di montecopiolo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 552,00 pari a 552,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo



sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, in particolare il fatto che l'unità immobiliare risulta inserita in un più ampio fabbricato dove è residente la famiglia del debitore esecutato (parentela di primo e secondo grado), vista la locazione del bene, in campagna e lontano da servizi e attività commerciali, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie allineato ai valori più bassi rilevati.

Il valore espresso ricomprende anche il valore della corte scoperta ad uso comune anche ad altri fabbricati distinta al Foglio 5 mappale 641.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,50 x 550,00 = **113.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Montecopiolo, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari



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
1	appartamento	205,50	0,00	113.025,00	113.025,00
				113.025,00 €	113.025,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.651,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.552,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.821,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.382,17**

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: **€. 39,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

2 terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **26.446,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati lungo la strada provinciale che dal comune di Montecopiolo conduce a San Leo in loc. Pugliano.

Nel dettaglio, le particelle 127 e 128 e 65 di superficie pari a ha 2.64.46 con accesso dalla Strada Provinciale Leontina sono boschive, l'essenza preponderante è il Cerro, il bosco è di recente tagliata, specificamente è stato tagliato nel 2024; pertanto ai fini reddituali è oggi un terreno che per almeno altri 20 anni non produrrà reddito.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2987, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 2,62 €
- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 13225, reddito agrario 3,42 €, reddito dominicale 11,61 €
- foglio 2 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2[^], superficie 10234, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26.446,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.933,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.100,00
Data di conclusione della relazione:	01/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 5 ANNI , stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 22/11/2021 a Urbino ai nn. 3955 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9000.

Contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC, stipulato per tramite dell'Ufficio Coldiretti di Pesaro ed Urbino comprendente la particella Foglio 2 mappale 65, le restanti due particelle foglio 2 particelle 127 e 128 non sono oggetto del contratto di affitto.

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** annotata, stipulata il 04/07/2006 a firma di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 98684/16499 di repertorio, registrata il 07/07/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, iscritta il 07/02/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2, terreni foglio 2 mappale 65-21-51-52-53-92-101-123-127-128 foglio 11 mappale 14-15-16-17-19-22-199 foglio 5 mappale 422-425-427-553

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB RIMINI ai nn. 1087/2011 di repertorio, registrata il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, iscritta il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2 IN MONTECOPIOLO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2015 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB URBINO ai nn. 862/2015 di repertorio, registrata il 10/11/2015 a Urbino ai nn. 5959/777, iscritta il 10/11/2015 a Urbino ai nn. 5959/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 16824.23



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 154 di repertorio, registrata il 01/04/2025 a Urbino ai nn. 1938/1417, trascritta il 01/04/2025 a Urbino ai nn. 1938/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A FOGLIO 2 MAPPALE 65-52-53-92-101-127-128 FOGLIO 5 MAPPALE 425-427-553- FOGLIO 5 MAPPALE 574 SUB. 2 TERRENO FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-199-16-17-19-22

pignoramento, stipulata il 27/05/2008 a firma di ufficiale giudiziario DI PESARO ai nn. 791 di repertorio, registrata il 25/06/2008 a Urbino ai nn. 4433/2668, trascritta il 25/06/2008 a Urbino ai nn. 4433/2668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/1999), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 55599 di repertorio, registrato il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228, trascritto il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 MAPPALE 65 E FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-16-17-19-22-199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

si veda CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio provinciale n. 175 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona Zone agricole (art. 33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO LOC. PUGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2

terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **26.446,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati lungo la strada provinciale che dal comune di Montecopiolo conduce a San Leo in loc. Pugliano.

Nel dettaglio, le particelle 127 e 128 e 65 di superficie pari a ha 2.64.46 con accesso dalla Strada Provinciale Leontina sono boschive, l'essenza preponderante è il Cerro, il bosco è di recente tagliato, specificamente è stato tagliato nel 2024; pertanto ai fini reddituali è oggi un terreno che per almeno altri 20 anni non produrrà reddito.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2987, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 2,62 €
- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 13225, reddito agrario 3,42 €, reddito dominicale 11,61 €
- foglio 2 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2^, superficie 10234, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[illegible]

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni a bosco oggetto di taglio o incolti (valutazione 0,30 €/mq)	26.446,00	x	100 %	=	26.446,00
Totale:	26.446,00				26.446,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adotterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie. Si adotterà una valutazione di 0,30 €/mq per i terreni boschivi oggetto di recente taglio, pertanto sulla base di questi valori a mq verrà calcolata la valutazione del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26.446,00 x 0,30 = **7.933,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.933,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.933,80



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire ai terreni è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire ai terreni in funzione delle sue caratteristiche, esposizione, grado di giacitura, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni dei terreni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario all'ettaro di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Montecopiolo, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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
2	terreno agricolo	26.446,00	0,00	7.933,80	7.933,80
				7.933,80 €	7.933,80 €

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: **€. 7.933,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 793,38**



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: €. 40,42

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

3 terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **40.908,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati vicino la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Ronchi.

I terreni censiti al Foglio 11 p.lle 14, 15, 16, 17, 19, 22, e 199 di superficie pari a ha 4.09.80 sono invece ubicate in zona c.d. "Ronchi" e si presentano boschive e ricoperte da vegetazione spontanea non utilizzabili a seminativo, oggi sostanzialmente abbandonati e utilizzabili a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1^, superficie 1456, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,98 €
- foglio 11 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3^, superficie 2400, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 4,34 €
- foglio 11 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2908, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,50 €
- foglio 11 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1^, superficie 9310, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,96 €
- foglio 11 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1^, superficie 9746, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 6,54 €
- foglio 11 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1^, superficie 10462, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 7,02 €
- foglio 11 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1^, superficie 4698, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 3,15 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40.908,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.272,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 11.000,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

01/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 5 ANNI , stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 22/11/2021 a Urbino ai nn. 3955 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9000.

Contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC, stipulato per tramite dell'Ufficio Coldiretti di Pesaro ed Urbino comprendente le particelle Foglio 11 mappali 14, 17, 19, 22, 199, le restanti particelle del lotto non sono oggetto del contratto di affitto.

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** annotata, stipulata il 04/07/2006 a firma di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 98684/16499 di repertorio, registrata il 07/07/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, iscritta il 07/02/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2, terreni foglio 2 mappale 65-21-51-52-53-92-101-123-127-128 foglio 11 mappale 14-15-16-17-19-22-199 foglio 5 mappale 422-425-427-553

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB RIMINI ai nn. 1087/2011 di repertorio, registrata il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, iscritta il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2 IN MONTECOPIOLO



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2015 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB URBINO ai nn. 862/2015 di repertorio, registrata il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, iscritta il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 16824.23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 154 di repertorio, registrata il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, trascritta il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A FOGLIO 2 MAPPALE 65-52-53-92-101-127-128 FOGLIO 5 MAPPALE 425-427-553- FOGLIO 5 MAPPALE 574 SUB. 2 TERRENO FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-199-16-17-19-22

pignoramento, stipulata il 27/05/2008 a firma di ufficiale giudiziario DI PESARO ai nn. 791 di repertorio, registrata il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, trascritta il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare di abitazione pur essendo parte di un fabbricato composto da più unità, non risulta costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/1999), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 55599 di repertorio, registrato il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228, trascritto il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 MAPPALE 65 E FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-16-17-19-22-199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

si veda CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio provinciale n. 175 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona Zone agricole (art. 33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO LOC. PUGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3

terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **40.908,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati vicino la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Ronchi.

I terreni censiti al Foglio 11 p.lle 14, 15, 16, 17, 19, 22, e 199 di superficie pari a ha 4.09.80 sono invece ubicate in zona c.d. "Ronchi" e si presentano boschive e ricoperte da vegetazione spontanea non utilizzabili a seminativo, oggi sostanzialmente abbandonati e utilizzabili a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1^, superficie 1456, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,98 €
- foglio 11 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3^, superficie 2400, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 4,34 €
- foglio 11 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2908,



Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati vicino la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Ronchi.

I terreni censiti al Foglio 11 p.lle 14, 15, 16, 17, 19, 22, e 199 di superficie pari a ha 4.09.80 sono invece ubicate in zona c.d. “Ronchi” e si presentano boschive e ricoperte da vegetazione spontanea non utilizzabili a seminativo, oggi sostanzialmente abbandonati e utilizzabili a pascolo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni a bosco o incolti (valutazione 0,45€/mq)	40.908,00	x	100 %	=	40.908,00
Totale:	40.908,00				40.908,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata



determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie. Si adatterà una valutazione di 0,30€/mq per i terreni ad uso pascolo/boschivi, pertanto sulla base di questi valori verrà espresso una valutazione del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40.908,00 x 0,30 = **12.272,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.272,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.272,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire ai terreni è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire ai terreni in funzione delle sue caratteristiche, esposizione, grado di giacitura, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni dei terreni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario all'ettaro di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Montecopiolo, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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
3	terreno agricolo	40.908,00	0,00	12.272,40	12.272,40
				12.272,40 €	12.272,40 €

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: **€. 12.272,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.227,24**

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: **€. 45,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

4 terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **41.269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati lungo la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Capo D'Arco.

Nel dettaglio, i terreni individuati al Foglio 2, p.lle 52, 53, 92, 101, di superficie pari a ha 2.36.71 sono ubicate sul versante sinistro della pubblica via e si presentano coltivati a foraggio,

I terreni censiti al Foglio 5, p.lle 425, 553 di superficie pari a ha 1.75.98 si sviluppano sul versante opposto e si presentano anch'essi coltivati a foraggio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^], superficie 2138, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 3,86 €
- foglio 2 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^] pascolo arborato 2[^], superficie 4067, reddito agrario 7,12 €, reddito dominicale 6,43 €
- foglio 2 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^], superficie 917, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,19 €
- foglio 2 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^] pascolo 3[^], superficie 16580, reddito agrario 34,25 €, reddito dominicale 29,97 €
- foglio 5 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3[^], superficie 9148, reddito agrario 25,99 €, reddito dominicale 28,35 €
- foglio 5 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 8450, reddito agrario 21,82 €, reddito dominicale 21,82 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41.269,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.142,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 33.400,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

01/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 5 ANNI , stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 22/11/2021 a Urbino ai nn. 3955 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9000.

Contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC, stipulato per tramite dell'Ufficio Coldiretti di Pesaro ed Urbino comprendente la particella Foglio 2 mappali 52, 53, 65, 92, 101 e foglio 5 particelle 425 e 553, le restanti due particelle non sono oggetto del contratto di affitto.

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** annotata, stipulata il 04/07/2006 a firma di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 98684/16499 di repertorio, registrata il 07/07/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, iscritta il 07/02/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2, terreni foglio 2 mappale 65-21-51-52-53-92-101-123-127-128 foglio 11 mappale 14-15-16-17-19-22-199 foglio 5 mappale 422-425-427-553

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB RIMINI ai nn. 1087/2011 di repertorio, registrata il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, iscritta il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2 IN MONTECOPIOLO



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2015 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB URBINO ai nn. 862/2015 di repertorio, registrata il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, iscritta il 10/11/2015 a urbino ai nn. 5959/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 16824.23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 154 di repertorio, registrata il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, trascritta il 01/04/2025 a urbino ai nn. 1938/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A FOGLIO 2 MAPPALE 65-52-53-92-101-127-128 FOGLIO 5 MAPPALE 425-427-553- FOGLIO 5 MAPPALE 574 SUB. 2 TERRENO FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-199-16-17-19-22

pignoramento, stipulata il 27/05/2008 a firma di ufficiale giudiziario DI PESARO ai nn. 791 di repertorio, registrata il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, trascritta il 25/06/2008 a urbino ai nn. 4433/2668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare di abitazione pur essendo parte di un fabbricato composto da più unità, non risulta costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/1999), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 55599 di repertorio, registrato il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228, trascritto il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 MAPPALE 65 E FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-16-17-19-22-199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

si veda CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio provinciale n. 175 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona Zone agricole (art. 33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECOPIOLO LOC. PUGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 4

terreno agricolo a MONTECOPIOLO loc. pugliano, della superficie commerciale di **41.269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati lungo la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Capo D'Arco.

Nel dettaglio, i terreni individuati al Foglio 2, p.lle 52, 53, 92, 101, di superficie pari a ha 2.36.71 sono ubicate sul versante sinistro della pubblica via e si presentano coltivati a foraggio,

I terreni censiti al Foglio 5, p.lle 425, 553 di superficie pari a ha 1.75.98 si sviluppano sul versante opposto e si presentano anch'essi coltivati a foraggio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^], superficie 2138, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 3,86 €
- foglio 2 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^] pascolo arborato 2[^],



superficie 4067, reddito agrario 7,12 €, reddito dominicale 6,43 €

- foglio 2 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^], superficie 917, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,19 €
- foglio 2 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3[^] pascolo 3[^], superficie 16580, reddito agrario 34,25 €, reddito dominicale 29,97 €
- foglio 5 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3[^], superficie 9148, reddito agrario 25,99 €, reddito dominicale 28,35 €
- foglio 5 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 8450, reddito agrario 21,82 €, reddito dominicale 21,82 €



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novafeltria, San Leo). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Leo.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, ubicati lungo la strada comunale che dal comune di Montecopiolo conduce alla località Capo D'Arco.

Nel dettaglio, i terreni individuati al Foglio 2, p.lle 52, 53, 92, 101, di superficie pari a ha 2.36.71 sono ubicate sul versante sinistro della pubblica via e si presentano coltivati a foraggio,

I terreni censiti al Foglio 5, p.lle 425, 553 di superficie pari a ha 1.75.98 si sviluppano sul versante opposto e si presentano anch'essi coltivati a foraggio.

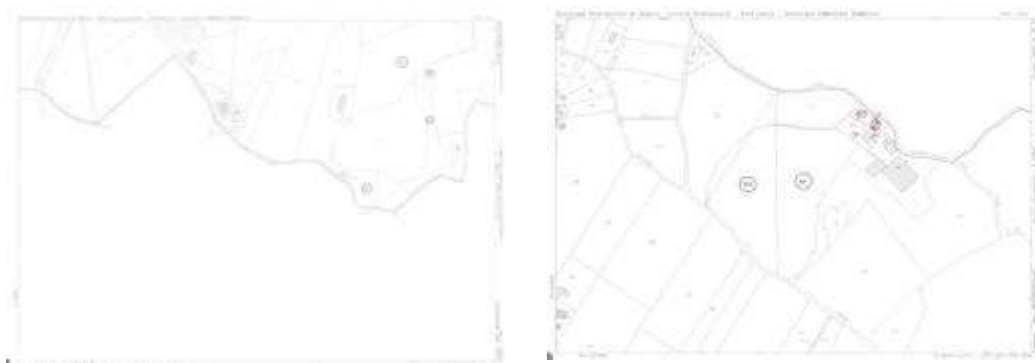
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
terreni	seminativi	(valutazione	41.269,00	x	100 %	=	41.269,00
0,90€/mq)							
Totale:			41.269,00				41.269,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie. Si adatterà una valutazione di 0,90€/mq per i terreni seminativi e 0,45€/mq per i terreni boschivi, pertanto sulla base di questi valori verrà espresso una valutazione del lotto a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41.269,00	x	0,90	=	37.142,10
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.142,10
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.142,10
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire ai terreni è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti



o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire ai terreni in funzione delle sue caratteristiche, esposizione, grado di giacitura, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni dei terreni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario all'ettaro di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Montecopiolo, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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
4	terreno agricolo	41.269,00	0,00	37.142,10	37.142,10
				37.142,10 €	37.142,10 €

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: **€. 37.142,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.714,21**

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:	€. 27,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1 **ricovero animali** a MONTECOPIOLO VIA CA' D'EUGENIO 18, della superficie commerciale di **11,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto

Sul retro del fabbricato principale, è presente uno scoperto di circa mq 337 individuato al catasto terreni al Foglio 5 mappale 427 che funge da scoperto esclusivo all'abitazione; su detto scoperto, parzialmente recintato e con accesso dalla strada e dalla corte comune del fabbricato (foglio 5 mappale 641 e 429) è presente un piccolo manufatto in muratura di circa 9 mq lordi ad uso ripostiglio/deposito riconducibile ad un vecchio porcile-pollaio edificato nel 1959 in epoca ben anteriore al 1967, tale manufatto non risulta accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 337, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: via Ca' d'Eugenio, piano: T scoperto da associare all'abitazione, sullo stesso è presente un piccolo manufatto edilizio ad uso ripostiglio/deposito (ex porcile o pollaio) in muratura probabilmente risalente ad epoca anteriore l'anno 1967.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.224,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.200,00
Data di conclusione della relazione:	01/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 22/11/2021 a Urbino ai nn. 3955 serie 3T.

Contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC, stipulato per tramite dell'Ufficio Coldiretti di Pesaro ed Urbino comprendente la particella Foglio 5 mappale 427.

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** annotata, stipulata il 04/07/2006 a firma di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 98684/16499 di repertorio, registrata il 07/07/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, iscritta il 07/02/2006 a Urbino ai nn. 5889/1628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2, terreni foglio 2 mappale 65-21-51-52-53-92-101-123-127-128 foglio 11 mappale 14-15-16-17-19-22-199 foglio 5 mappale 422-425-427-553

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB RIMINI ai nn. 1087/2011 di repertorio, registrata il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, iscritta il 05/12/2011 a Urbino ai nn. 7125/1426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

La formalità è riferita solamente a abitazione foglio 5 mappale 574 sub.2 IN MONTECOPIOLO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2015 a firma di DECRETO INGIUNTIVO TRIB URBINO ai nn. 862/2015 di repertorio, registrata il 10/11/2015 a Urbino ai nn. 5959/777, iscritta il 10/11/2015 a Urbino ai nn. 5959/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 16824.23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 154 di repertorio, registrata il 01/04/2025 a Urbino ai nn. 1938/1417, trascritta il 01/04/2025 a Urbino ai nn. 1938/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A FOGLIO 2 MAPPALE 65-52-53-92-101-127-128 FOGLIO 5 MAPPALE 425-427-553- FOGLIO 5 MAPPALE 574 SUB. 2 TERRENO FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-199-16-17-19-22

pignoramento, stipulata il 27/05/2008 a firma di ufficiale giudiziario DI PESARO ai nn. 791 di repertorio, registrata il 25/06/2008 a Urbino ai nn. 4433/2668, trascritta il 25/06/2008 a Urbino ai nn. 4433/2668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/1999), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 55599 di repertorio, registrato il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228, trascritto il 14/01/2000 a Urbino ai nn. 317/228.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 2 MAPPALE 65 E FOGLIO 11 MAPPALE 14-15-16-17-19-22-199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 4/78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE BOX PER RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI, presentata il 14/03/1978 con il n. 609 di protocollo, rilasciata il 22/05/1978 con il n. 4/78 di protocollo, agibilità del 31/05/1982 con il n. 1442 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 427.

OPERA NON REALIZZATA IN MANIERA DIFFORME, NELLE SUPERFICI E LL'AREA DI SEDIME, OGGI SULL'AREA E' PRESENTE UN PICCOLO RIPOSTIGLIO-DEPOSITO CHE A DETTA DEL PROPRIETARIO E' RISALENTE AL 1959 ED IL BOX NON FU MAI REALIZZATO ANCHE SE AD OGGI RISULTA ANCHE RILASCIATA L'AGIBILITA'

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STALLA IN APPARTAMENTO E MODIFICHE APERTURE ESTERNE , presentata il 03/05/1997 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 16/07/1997 con il n. 1485 di protocollo

SCIA N. **1632 DEL 22/07/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRESA DI INTONACI ESTERNI, RITINTEGGIATURA E FORMAZIONE DI ZOCCOLO IN CERAMICA A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 22/07/2014 con il n. 1632 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio provinciale n. 175 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona Zone agricole (art. 33 delle N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di partizioni interne al piano sottotetto da riportare in planimetria catastale (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica tipo mappale per inserimento in mappa ed accatastamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per tipo mappale e accatastamento : €.210,00
- spese tecniche per inserimento in mappa (Tipo Mappale) locale accessorio sul mappale 427 e accatastamento ad uso deposito : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO VIA CA' D'EUGENIO 18

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO 1

ricovero animali a MONTECOPIOLO VIA CA' D'EUGENIO 18, della superficie commerciale di **11,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto

Sul retro del fabbricato principale, è presente uno scoperto di circa mq 337 individuato al catasto terreni al Foglio 5 mappale 427 che funge da scoperto esclusivo all'abitazione; su detto scoperto, parzialmente recintato e con accesso dalla strada e dalla corte comune del fabbricato (foglio 5 mappale 641 e 429) è presente un piccolo manufatto in muratura di circa 9 mq lordi ad uso ripostiglio/deposito riconducibile ad un vecchio porcile-pollaio edificato nel 1959 in epoca ben anteriore al 1967, tale manufatto non risulta accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 337, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: via Ca' d'Eugenio, piano: T scoperto da associare all'abitazione, sullo stesso è presente un piccolo manufatto edilizio ad uso ripostiglio/deposito (ex porcile o pollaio) in muratura probabilmente risalente ad epoca anteriore l'anno 1967.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2003.





I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Novafeltria, San Leo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Leo.



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



Descrizione del lotto

Sul retro del fabbricato principale, è presente uno scoperto di circa mq 337 individuato al catasto



terreni al Foglio 5 mappale 427 che funge da scoperto esclusivo all'abitazione; su detto scoperto, parzialmente recintato e con accesso dalla strada e dalla corte comune del fabbricato (foglio 5 mappale 641 e 429) è presente un piccolo manufatto in muratura di circa 9 mq lordi ad uso ripostiglio/deposito riconducibile ad un vecchio porcile-pollaio edificato nel 1959 in epoca ben anteriore al 1967, tale manufatto non risulta accatastato.

La struttura è in muratura con pareti di spessore cm 15 circa, il solaio di copertura è in laterizio (varesi e tavelloni) gli infissi sono in ferro, risulta privo di impianti.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio in muratura sullo scoperto esterno mappale 427	9,00	x	50 %	=	4,50
scoperto (area particella)	337,00	x	2 %	=	6,74
Totale:	346,00				11,24





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa colonica

Indirizzo: Strada Leontina, Montecopiolo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare

Indirizzo: Borgo Orsini 2, Centro, San Leo

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera



Indirizzo: Borgo Orsini, Centro, San Leo

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 695,04 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: zona agricola extraurbana di montecopiolo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 552,00 pari a 552,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, in particolare il fatto che l'unità immobiliare risulta inserita in un più ampio fabbricato dove è residente la famiglia del debitore esecutato (parentela di primo e secondo grado), vista la locazione del bene, in campagna e lontano da servizi e attività commerciali, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie allineato ai valori più bassi rilevati.

Il valore espresso ricomprende anche il valore dello scoperto annesso al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,24	x	350,00	=	3.934,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.934,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.934,00
---	-------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Montecopiolo, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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
1	ricovero animali	11,24	0,00	3.934,00	3.934,00
				3.934,00 €	3.934,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.710,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.224,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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: €. 24,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.200,00

data 01/03/2026

il tecnico incaricato
Stefano Tontini

