



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GIOVANNI PAOLINELLI, GERIO PAOLINELLI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Gostoli

CF:GSTGLC71P05L500O
con studio in URBINO (PU) Via del Popolo 62
telefono: 3476435338
email: gi.gostoli@archiworld.it
PEC: ggostoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **29,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni agricoli siti nel comune di Montefelcino in località Moteguiduccio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 675, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 5 particella 14 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1962, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,52 €, derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 14 particella 222 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo ARB, superficie 356, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 28,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 14 particella 222 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5954, reddito agrario 21,52 €, reddito dominicale 19,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 541, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 100, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data

22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 141 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 870, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 141 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 466, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 4, superficie 24454, reddito agrario 69,46 €, reddito dominicale 75,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 736, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 117 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 903, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 117, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1.053,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 948, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 117 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2832, reddito agrario 9,51 €, reddito dominicale 10,24 €, derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO

DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

Coerenze: ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.

- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 117, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione A>B, qualita/classe ULIVETO, superficie 117, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 145 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 89, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 145 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1661, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 396, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 252, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data

22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 91, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14604, reddito agrario 30,17 €, reddito dominicale 30,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 862, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR di classe 2, superficie 2704, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 4, superficie 55304, reddito agrario 157,09 €, reddito dominicale 171,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1900, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2960, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 11209, reddito agrario 23,16 €, reddito dominicale 23,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809

registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 7287, reddito agrario 20,70 €, reddito dominicale 20,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1326, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/201
- foglio 15 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 1685, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 3,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 10070, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 5,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 4271, reddito agrario 8,82 €, reddito dominicale 8,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 5, superficie 5650, reddito agrario 10,21 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 196 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO4, superficie 800, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 196 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, deduzione 1.195, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809

registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/201

- foglio 15 particella 201 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR PASCOLO ARB, superficie 2714, reddito agrario 7,71 €, reddito dominicale 8,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 201 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 75, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 3839, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 12590, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 6,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 400, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/201
- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 6450, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1805, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 211 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809

registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 211 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe CANNETO, superficie 11, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1240, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 6540, reddito agrario 21,95 €, reddito dominicale 23,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 4960, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 5, superficie 7486, reddito agrario 13,53 €, reddito dominicale 11,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 5542, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 20270, reddito agrario 68,05 €, reddito dominicale 73,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 4998, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data

22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 4770, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 1220, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 4,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 329 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3461, reddito agrario 12,51 €, reddito dominicale 11,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 329 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, deduzione 287, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 16540, reddito agrario 55,52 €, reddito dominicale 59,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 350 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 194, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 350 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 194, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 351 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 161, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809

registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 351 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 239, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 309, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 362 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 700, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 362 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 363 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1300, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 363 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 71, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 1760, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 5,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data

22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 365 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 365 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 1500, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,94 €, piano: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO, derivante da ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 64, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO, derivante da ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1314, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 2278, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 1,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 565 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4178, reddito agrario 11,87 €, reddito dominicale 11,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 565 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2858, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 579 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1517, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 4,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809

registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 579 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 1083, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

Presenta una forma regolare, un'orografia Collinare, le seguenti sistemazioni agrarie: Varie, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Varie ,Il terreno

B Stalla e caseificio a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **643,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) immobile destinato a stalla, fienile e caseificio sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.3. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 586 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.220,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA VILLA FIORENZA n. SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/08/2021 Pratica n. PS0039132 in atti dal 09/08/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PS0039130 DEL 09/08/2021 (n. 39130.1/2021)
Coerenze: A nord con il mappale 201 a Sud con il mappale 587 a ovest con il mappale 249 e a est con strada Villa Fiorenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.

C ricovero animali a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Fabbricato destinato a ricovero animali sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di min 2,40 max 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 65 mq, rendita 87,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V
Coerenze: confina su tutti i lati con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

D spogliatoio e deposito per attività agricola a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a magazzino e spogliatoio sito nel comune di Montefelcino frazione di Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 2,90 min 2,12. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita 89,97 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT

CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU)
 Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n.
 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V
 Coerenze: confina su tutti i lati con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

E Magazzino agricolo a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **643,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino per rimessa mezzi agricoli e struttura destinata a frantoio oleario e laboratorio per lavorazione prodotti agricoli stili comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 560 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 169 mq, rendita 270,57 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V
 Coerenze: Confina a nord e a est con il mappale 565 a sud con il mappale 155 e a ovest con Strada Pieve

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2020.

F Area Urbana a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **2.433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito nel Comune di Montefelcino in Strada Pieve località Monteguiduccio.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2590 mq, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/09/2017 Pratica n. PS0067774 in atti dal 02/10/2017 COSTITUZIONE (n. 600.1/2017)
 Coerenze: Circonda i sub 2, 3, confina a Nord con il mappale 111 a sud con i mappali 579 e 565 a est con il mappale 158 e a ovest con la strada vicinale .

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.905,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.564.938,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.330.197,69
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Con contratto di affitto di fondo rustico stipulato presso la Confagricoltura di Pesaro e Urbino il 4 febbraio 2016, La Fondovalle Srl (incorporata e fusa nella Italian Green Capital srl con atto di Cafiero Enrico del 22 /12/2017 rep 125.905), affitta lla società Interctive Italian Farm srl con sede a Fano (PU) P.Iva 02584780411 i seguenti terreni: Comune di Montefelcino Foglio 5 particella 14; Foglio 14 Particella 222; Foglio 15 Particelle:143,144,145,177,178,183,184,193, 194,195,196,200 (attuale part 586 al N.C.E.U),201,203,203,208,209,211,212,215,222,248,276,277,278,325,328,329,331,350,351,359,362,363,364,365, 451,454, per un asuperficie totale di Ha 22.99.94 per la durata di anni 12 ad un canone di affitto pari ad € 3.450,00 annui.

Con contratto di affitto di fondo rustico stipulato presso la Confagricoltura di Pesaro e Urbino il 4 febbraio 2016, La Fondovalle Srl (incorporata e fusa nella Italian Green Capital srl con atto di Cafiero Enrico del 22 /12/2017 rep 125.905), affitta lla società Very Buono srl con sede a Fano (PU) P.Iva 02584790410 i seguenti terreni: Comune di Montefelcino; Foglio 15 Particelle: 116,117,121,140,141,142,155,156,158,161,179,358,560,565, per una superficie totale di Ha 6.92.69 per la durata di anni 12 ad un canone di affitto pari ad € 1.050,00 annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 13/07/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep.523 di repertorio, iscritta il 22/09/2022 a Urbino ai nn. 683 reg. part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 126283,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2023 a firma di UNEP di Urbino ai nn. rep. 702 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a Urbino ai nn. 443 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo di Destinazione d'uso, stipulata il 16/10/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125506 di repertorio, trascritta il 20/10/2017 a Urbino ai nn. 4057 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Fg 15 part. 565

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep.125.905 di repertorio, registrato il 22/12/2017 a Fano ai nn. 7809/1T.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 586, Fg 15 part. 196,201,208,209,211,212,215,22,277,278,325,328,329,331,364, Fg 5 part. 14

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Fusione per incorporazione (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125.905 di repertorio, registrato il 22/12/2017 a Fano ai nn. 7809/1T.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 560 sub 1,2,3; Fg 15 pat. 116,117,121,155,156,158,179,358,359,565,579, Fg 5 part 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125.905 di repertorio, registrato il 22/12/2017 a Fano ai nn. 7809/1T.

Il titolo è riferito solamente a Fg 14 pat. 122, Fg 15 part.:140,141,142,143,144,145,146,177,178,183,184,193,194,195,203,204,248,276,350,351,362,363,365,451,454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125.905 di repertorio, registrato il 22/12/2017 a Fano ai nn. 7809/1T.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 part. 187,188

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/10/2017).

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 586, Fg 15 part. 196,201,208,209,211,212,215,22,277,278,325,328,329,331,364

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 21/12/2017).

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 560 sub 1,2,3; Fg 15 pat. 116,117,121,155,156,158,179,358,359,565,579

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione per incorporazione (fino al 21/12/2017).

Il titolo è riferito solamente a Fg 14 pat. 122, Fg 15 part.:140,141,142,143,144,145,146,177,178,183,184,193,194,195,203,204,248,276,350,351,362,363,365,451,454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/12/2016).

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 part 187,188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2016 fino al 21/12/2017), con atto stipulato il 03/11/2016 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep.123660 di repertorio, trascritto il 22/11/2016 a Urbino ai nn. 4809 reg.part.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 15 part. 187,188

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia in Sanatori **N. 3688**, presentata il 03/08/1994 con il n. prot n. 3688 di protocollo, rilasciata il 10/11/1994 con il n. prot. 3688 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D (Fg 15 mappale 578 sub 2)

Concessione Edilizia **N. 1545**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone agricolo, presentata il 25/03/1999 con il n. 1545 di protocollo, rilasciata il 10/09/1999 con il n. 1545 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo (FG 15 mapp 560 sub 2)

Concessione Edilizia **N. 6346**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in legno da adibire a magazzino. Variante in corso d'opera, presentata il 27/12/1999 con il n. 6346 di protocollo, rilasciata il 12/02/2000 con il n. 6346 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo E (FG 15 mapp 560 sub 2)

Denuncia Inizio Attività **N. Prot. n. 4634**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato per ricovero attrezzi e mezzi agricoli . Variante in corso d'opera alla C.E 6346 deò 12/02/2000.

Il titolo è riferito solamente a Corpo E (Fg 15 mapp. 586 sub 2)

IL TITOLO UNICO **N. 046**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di “PROGETTO DI UNA STALLA PER OVINI IN LOCALITA' LA PIEVE – COMUNE DI MONTEFELCINO – FOGLIO 15 – MAPPALE 565”, presentata il 07/03/2016 con il n. n° 3022/p72/2016 di protocollo, rilasciata il 27/06/2016 con il n. Provvedimento n° 046 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo E (Fg 15 mapp. 586 sub 2)

Titolo Unico **N. 117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di “VARIANTE AL T.U. 46/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI UN FRANTOIO OLEARIO E DI UN LABORATORIO DI LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI ORTICOLI IN LOCALITA' LA PIEVE - COMUNE DI MONTEFELCINO, presentata il 10/08/2017 con il n. n° 10833/p295/2017, di protocollo, rilasciata il 27/10/2017 con il n. 117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo E (Fg 15 mapp 560 sub 2)

Titolo Unico **N. n. 30/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN FRANTOIO OLEARIO E DI UN LABORATORIO DI LAVORAZIONE E TRAFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI VARIANTE IN CORSO D'OPERA A TITOLO

UNICO N. 117 DEL 27/10/2017 (PRATICA SUAP 295/2017), presentata il 03/03/2020 con il n. prot. n. 3766 di protocollo, rilasciata il 27/04/2020 con il n. 30 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo E (Fg. 15 Mapp. 560 sub 2)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ **N. 2021004488**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI LAVORI DI “Realizzazione di un frantoio oleario e di un laboratorio di lavorazione e trasformazione di prodotti orticoli in loc. la Pieve in Comune di Montefelcino (PU)” AUTORIZZATI CON Titolo Unico Provvedimento n. 117 d, presentata il 20/12/2021 con il n. n. richiesta online 2021004488 di protocollo, agibilità del 22/12/2021.

Il titolo è riferito solamente a COPRO e (Fg. 15 MAPP. 560 SUB 2)

Permesso di costruire in Sanatoria **N. 4745**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere stradali, presentata il 18/04/2022 con il n. pratica SUAP n. 1075/2021 di protocollo, rilasciata il 13/07/2022 con il n. n. 4745 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Titolo Unico **N. 030** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UNA STALLA PER BOVINI DA LATTE – FIENILE – CASEIFICIO IN LOC. VIA DI VILLA FIORENZA – COMUNE DI MONTEFELCINO, presentata il 29/05/2014 con il n. Prot./Prat.n° 5100/p.199/2014 di protocollo, rilasciata il 05/03/2016 con il n. Provvedimento n.030 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (Fg 15 mapp. 586)

Titolo Unico **N. 094**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL TITOLO UNICO N° 30 DEL 03/05/2016 PER REALIZZAZIONE DI STALLA PER OVINI E CASEIFICIO IN LOC. VIA DI VILLA FIORENZA - COMUNE DI MONTEFELCINO, presentata il 31/05/2017 con il n. Prot./Prat. n° 7281,7282,7283/p198/2017 di protocollo, rilasciata il 31/08/2017 con il n. Provvedimento n° 094 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (Fg 15 mapp.586)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera C.C. n° 47 del 28/12/2018, l'immobile ricade in zona come da CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B. Stalla e caseificio

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento di Volume non autorizzato .

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per accertamento di conformità, Sanzione, diritti di segreteria, pratica sismica, pratica idrogeologica e agibilità: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D (fg 15 mapp 578 sub 2)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta privo delle necessarie autorizzazioni edilizie se ne consiglia la regolarizzazione

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità, sanzioni, diritti di segreteria, pratica sismica, pratica idrogeologica, spese tecniche : €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C (fg 15 mapp 578 sub 3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile destinato a frantoio e laboratorio non è accatastato .

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

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo E. Edificio destinato a frantoio e laboratorio insistente sul fg 15 mapp 560.

Per la regolarizzazione sarà necessario accatastare l'immobile mediante tipo mappale e modello DOCFA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A. Terreni agricoli

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B. Stalla e caseificio

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D (fg 15 mappa 578 sub 2)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C (fg 15 map 578 sub 3)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo F (Fg 15 mapp 578 sub 1)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: loggiati esterni con pali di legno e copertura in legno

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione loggiati: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo E .Magazzino per rimessaggio mezzi, distinto al Fg 15 mapp.560 sub 2.

I loggiati non sono strutturalmente idonei se ne consiglia la demolizione. La demolizione non compromette la staticità della struttura in quanto corpi autonomi facilmente smontabili.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A terreni agricoli.

Come da CDU del 12 /12/2023

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B. Stalla e caseificio

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo F (Fg 15 mapp 578 sub 1)

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

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **29,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli siti nel comune di Montefelcino in località Moteguiduccio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 14 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 675, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 5 particella 14 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1962, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,52 €, derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 14 particella 222 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo ARB, superficie 356, reddito agrario 11,00 €, reddito dominicale 28,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal

17/01/201

- foglio 14 particella 222 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5954, reddito agrario 21,52 €, reddito dominicale 19,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 541, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 100, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 141 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 870, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 141 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 466, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 4, superficie 24454, reddito agrario 69,46 €, reddito dominicale 75,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 736, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 117 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 903, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal

17/01/2018

- foglio 15 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 117, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1.053,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 948, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 117 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2832, reddito agrario 9,51 €, reddito dominicale 10,24 €, derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.
- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 117, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 143 (catasto terreni), porzione A>B, qualita/classe ULIVETO, superficie 117, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 145 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 89, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 145 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1661, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n.

PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 396, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 252, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 91, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14604, reddito agrario 30,17 €, reddito dominicale 30,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 862, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR di classe 2, superficie 2704, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 4, superficie 55304, reddito agrario 157,09 €, reddito dominicale 171,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n.

PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1900, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2960, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 11209, reddito agrario 23,16 €, reddito dominicale 23,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 7287, reddito agrario 20,70 €, reddito dominicale 20,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1326, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/201
- foglio 15 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 1685, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 3,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 10070, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 5,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 4271, reddito agrario 8,82 €, reddito dominicale 8,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal

17/01/2018

- foglio 15 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 5, superficie 5650, reddito agrario 10,21 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 196 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO4, superficie 800, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 196 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, deduzione 1.195, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/201
- foglio 15 particella 201 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR PASCOLO ARB, superficie 2714, reddito agrario 7,71 €, reddito dominicale 8,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 201 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 75, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 3839, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 12590, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 6,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 400, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n.

PS0002861 in atti dal 17/01/201

- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 6450, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1805, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 211 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 211 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe CANNETO, superficie 11, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 1240, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 6540, reddito agrario 21,95 €, reddito dominicale 23,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 4960, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 5, superficie 7486, reddito agrario 13,53 €, reddito dominicale 11,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal

17/01/2018

- foglio 15 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 5542, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 20270, reddito agrario 68,05 €, reddito dominicale 73,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 4998, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 2, superficie 4770, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 2,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 1220, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 4,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 329 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3461, reddito agrario 12,51 €, reddito dominicale 11,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 329 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, deduzione 287, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 16540, reddito agrario 55,52 €, reddito dominicale 59,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n.

PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 350 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 194, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 350 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 194, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 351 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 161, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 351 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 239, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 309, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 362 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 700, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 362 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n.

PS0002861 in atti dal 17/01/2018

- foglio 15 particella 363 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1300, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 363 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 71, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 1760, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 5,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 365 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 365 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 1500, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,94 €, piano: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO, derivante da ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 64, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO, derivante da ITALIAN GREEN CAPITAL S.R.L.
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1314, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 451 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 2278, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 1,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal

17/01/2018

- foglio 15 particella 565 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4178, reddito agrario 11,87 €, reddito dominicale 11,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 565 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2858, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 579 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1517, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 4,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- foglio 15 particella 579 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 1083, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 420.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

Presenta una forma regolare, un'orografia Collinare, le seguenti sistemazioni agrarie: Varie, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Varie ,Il terreno



Foto aerea terreni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli siti nel comune di Montefelcino in località Monteguiduccio di superficie complessiva di Ettari 29 are 39 e centiare 09 di qualità prevalentemente seminativo ed uliveto, di forma regolare in posizione collinare con lievi pendenze. Ben collegati tra loro da una viabilità vicinale in buono stato conservativo rifinita in ghiaia e dotata di pozzetti e canalette per la regimentazione delle acque.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli	29,39	x	100 %	=	29,39
Totale:	29,39				29,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della qualità, dell'orografia, dell'esposizione e della viabilità di collegamento; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuando la media ponderata dei tra i valori agricoli delle differenti qualità e la superficie, si è attribuito al terreno il valore di € 14.805,80 all'ettaro. La superficie complessiva dei terreni è stata poi moltiplicata per il prezzo all'ettaro giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,39 x 14.805,80 = **435.142,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 435.142,46

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 435.142,46

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

STALLA E CASEIFICIO

DI CUI AL PUNTO B

Stalla e caseificio a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie

commerciale di **643,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
immobile destinato a stalla, fienile e caseificio sito nel Comune di Montefelcino in località
Monteguiduccio..

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

- foglio 15 particella 586 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.220,00 Euro, indirizzo
catastale: STRADA VILLA FIORENZA n. SNC, piano: PT, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/08/2021 Pratica n. PS0039132 in
atti dal 09/08/2021 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PS0039130
DEL 09/08/2021 (n. 39130.1/2021)
Coerenze: A nord con il mappale 201 a Sud con il mappale 587 a ovest con il mappale 249 e a
est con strada Villa Fiorenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

pessimo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montefelcino località Monteguiduccio in Strada villa Fiorenza. Si tratta di un fabbricato destinato a stalla per bovini, fienile e caseificio. Il Fabbricato costruito nel 2019 è composto da: una stalla un fienile, una sala mungitura. La porzione di immobile destinata a caseificio è composta da: due wc, due spogliatoi , una cella per stagionatura, una cella per fresco, un laboratorio caseario , una sala confezionamento ed una sala latte. L'immobile è raggiungibile dalla strada Vicinale Villa Fiorenza ed è circondato da un grande piazzale esterno di pertinenza. L'immobile è costruito con struttura portante in cemento armato, murature di tamponamento in laterizio coibentate , solaio di copertura in struttura lignea e tetto a due falde con manto di copertura in tegole e coibentato. Le murature sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. La porzione di fabbricato destinata a caseificio è pavimentata in piastrelle , e vari ambienti soni rivestiti in piastrelle. gli infissi sono in alluminio con vetrocamere. L'immobile è dotato di idonei impianti idrici, elettrici, fognari e climatizzazione. L'impianto di climatizzazione è composto da climatizzatori e radiatori è alimentato da generatori a pompa di calore integrati con pannelli solari termici alimentato da due impianti fotovoltaici rispettivamente di potenza 4,00 kWp e

5,550 kWp. Nel complesso l'immobile è dotato di finitura di buon livello ed è in ottimo stato conservativo.



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586



Documentazione fotografica fg 15 mapp 586

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
stalla e caseificio	528,16	x	100 %	=	528,16
scoperto di pertinenza	2.303,80	x	5 %	=	115,19
Totale:	2.831,96				643,35



planimetria generale fg 15 mapp 586



planimetri fg 15 mapp 586

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuando la media ponderata dei valori dei fabbricati immobili costituenti il corpo, si è attribuito all'immobile il valore di € 900 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato. Nella valutazione non si è tenuto conto delle logge esterne al magazzino per le quali si consiglia la demolizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 643,35 x 900,00 = 579.015,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 579.015,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 579.015,00

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato destinato a ricovero animali sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di min 2,40 max 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 65 mq, rendita 87,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V

Coerenze: confina su tutti i lati con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



esterno



esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montefelcino in Strada Pieve nella Frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un fabbricato destinato a ricovero animali e fienile. Il fabbricato si raggiunge attraverso una strada bianca con elevata pendenza ed è composto da un solo piano. L'immobile è stato costruito con struttura portante in acciaio e tamponamenti esterni in tavole di legno verniciate; la copertura è in pannelli multistrato e manto in lamiera ondulata. Internamente è suddiviso, mediante pannelli in legno e rete elettrosaldata, in cinque settori destinati a ricovero animali e magazzino. E' dotato di essenziale impianto elettrico di illuminazione e nel complesso versa in discreto stato conservativo. Dalle ricerche effettuate per l'immobile non risulta nessuna pratica edilizia ed urbanistica, pertanto sarà necessaria, mediante idoneo procedimento, la legittimazione.



interno



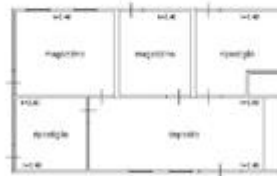
esterno

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
Ricovero animali	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

PIANO TERRA

planimetria

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuata la media ponderata dei valori dei fabbricati immobili costituenti il corpo, si è attribuito all'immobile il valore

di € 250 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato. Nella valutazione non si è tenuto conto delle logge esterne al magazzino per le quali si consiglia la demolizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	250,00	=	18.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.000,00
---	---------------------

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

SPOGLIATOIO E DEPOSITO PER ATTIVITÀ AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO D

spogliatoio e deposito per attività agricola a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a magazzino e spogliatoio sito nel comune di Montefelcino frazione di Monteguduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 2,90 min 2,12. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita 89,97 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V
- Coerenze: confina su tutti i lati con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Esterno



Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montefelcino in Strada Pieve nella Frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un fabbricato destinato a magazzino e spogliatoio per gli operai agricoli. Il fabbricato si raggiunge attraverso una strada bianca con elevata pendenza ed è composto da un solo piano. L'immobile è stato costruito nei primi anni 90 con struttura portante in muratura tamponamenti esterni in muratura intonacata esternamente ed internamente e copertura è in struttura lignea con manto in coppi. Internamente è suddiviso in sei ambienti destinati a ripostigli e spogliatoi per gli addetti agricoli. Ha pavimentazione in piastrelle, infissi interni ed esterni in legno ed è dotato di impianto idrico, ed elettrico. Nel complesso ha finiture di scarso livello e versa in cattivo stato conservativo. Dalle ricerche effettuate risulta che per l'immobile è stata rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria nel 1994. Successivamente l'immobile è stato ampliato senza atti edilizi. La porzione di edificio realizzato in assenza di autorizzazione è strutturalmente collegato alla porzione autorizzata e non ne è possibile la rimozione senza la compromissione della porzione legittima. Pertanto sarà necessario mediante idonea procedura edilizia la legittimazione dello stato di fatto.



esterno



Interno



Interno

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
Magazzino	84,60	x	100 %	=	84,60
Totale:	84,60				84,60

PIANO TERRA



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuando la media ponderata dei valori dei fabbricati immobili costituenti il corpo, si è attribuito all'immobile il valore di € 400 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato. Nella valutazione non si è tenuto conto delle logge esterne al magazzino per le quali si consiglia la demolizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,60	x	400,00	=	33.840,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.840,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.840,00
---	---------------------

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

Magazzino agricolo a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **643,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Magazzino per rimessa mezzi agricoli e struttura destinata a frantoio oleario e laboratorio per lavorazione prodotti agricoli stili nle comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 560 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 169 mq, rendita 270,57 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018 V
Coerenze: Confina a nord e a est con il mappale 565 a sud con il mappale 155 e a ovest con Strada Pieve

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2020.



Foto Magazzino esterno



Foto Magazzino esterno



Foto frantoio esterno



Foto frantoio esterno

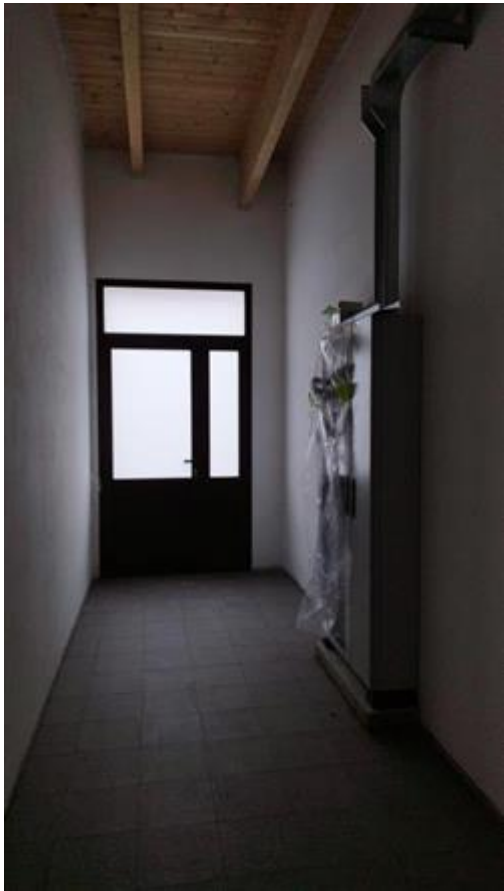


Foto frantoio interno

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

autobus

pessimo
 

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramic

nella media

impianti tecni

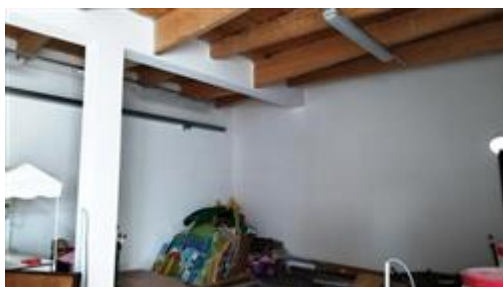
nella media

stato di manuten

nella media 

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Montefelcino in Strada Pieve. Si tratta di due fabbricati uno destinato a magazzino per ricovero mezzi agricoli ed uno destinato a frantoio oleario e

laboratorio per prodotti agricoli. Il magazzino costruito nel 2000 è composto da quattro ambienti comunicanti tra loro, da cui si accede dallo scoperto di pertinenza confinante con strada Pieve. L'immobile è costruito con struttura in legno e tetto a due falde con manto in tegole. Esternamente è in tavolato di legno a vista, e dotato di impianto elettrico ed idrico e versa in discreto stato di conservazione. Adiacente al magazzino vi è un fabbricato di recente costruzione da destinarsi a frantoio. Si tratta di un edificio ad un solo piano costruito con struttura portante in cemento armato e solaio a struttura lignea. Ha copertura piana dove sono installati dei lucernai. Internamente è suddiviso in: un ambiente per frantoio, un laboratorio di lavorazione di prodotti agricoli, due bagni, due spogliatoi, un vano per cella frigorifera ed un vano per imbottigliamento. Internamente è intonacato, tinteggiato e rivestito in piastrelle. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario ed è in buono stato conservativo. L'immobile non è stato accatastato né ai terreni né all'urbano, sarà pertanto necessario redigere tipo mappale e modello docfa.

*Foto magazzino interno**Foto magazzino esterno**Foto frantoio esterno**Foto frantoio esterno**Foto frantoio esterno**Foto frantoio esterno*

CONSISTENZA:

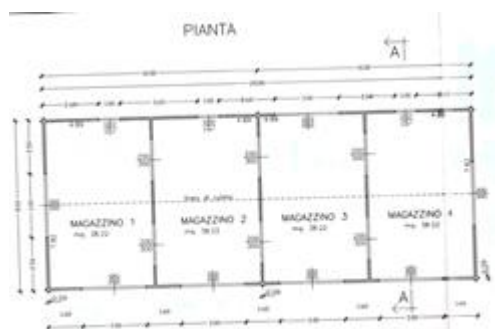
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	160,00	x	100 %	=	160,00
Frantoio e laboratorio	246,30	x	100 %	=	246,30
scoperto	2.371,70	x	10 %	=	237,17
Totale:	2.778,00				643,47



Planimetria generale Fg 15 map 560 sub 2



Planimetria magazzino Fg 15 map 560 sub 2



Planimetria frantoio e laboratorio Fg 15 map 560 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuando la media ponderata dei valori dei fabbricati immobili costituenti il corpo, si è attribuito all'immobile il valore di € 800 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato. Nella valutazione non si è tenuto conto delle logge

esterne al magazzino per le quali sie consigliata la demolizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 643,47 x 800,00 = **514.776,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 514.776,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 514.776,00**

BENI IN MONTEFELCINO VARI VARI, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO F

Area Urbana a MONTEFELCINO vari vari, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **2.433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito nel Comune di Montefelcino in Starda Pieve località Monteguiduccio.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 578 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2590 mq, indirizzo catastale: STRADA PIEVE n. SNC, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/09/2017 Pratica n. PS0067774 in atti dal 02/10/2017 COSTITUZIONE (n. 600.1/2017)
Coerenze: Circonda i sub 2, 3, confina a Nord con il mappale 111 a sud con i mappali 579 e 565 a est con il mappale 158 e a ovest con la strada vicinale .

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante ll terreno



Foto aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno destinato ad area urbana , sito nel comune di Montefelcino in località Monteghuiduccio. Di fatto il terreno circoscrive gli immobili al fg. 15 mapp. 578 sub 2 e 3. Il terreno è ubicato sun un versante lievemente inclinato è costituito da due terrazzamenti.con superficie complessiva di di superficie di 2433.



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno destinato ad area urbana	2.433,00	x	100 %	=	2.433,00
Totale:	2.433,00				2.433,00



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della qualità, dell'orografia, dell'esposizione e della viabilità di collegamento; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente; effettuata la media ponderata dei tra i valori agricoli delle differenti qualità e la superficie, si è attribuito al terreno il valore di € 5 al mq. La superficie complessiva dei terreni è stata poi moltiplicata per il prezzo all'ettaro giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.433,00	x	5,00	=	12.165,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.165,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.165,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato, si procede con il criterio di stima sintetico-comparativo, assumendo i seguenti criteri come elementi di confronto desunti da tecnici del settore, costruttori della zona, agenzie immobiliari della zona e operatori del settore agricolo:

- € 400- 700 al mq come valore commerciale medio degli immobili per attività agricola nel Comune di Montefelcino.
- i seguenti valori agricoli medi nel comune di Montefelcino: € 15.023/ha seminativo, € 7.180/ha Bosco Ceduo, € 17.772/ha pascolo arboreo, € 40.156/ha uliveto, € 16.246/ha prato, € 18.462/ha canneto, € 10.339/ha bosco misto

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Montefelcino, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Pesaro e Urbino, ed inoltre: Operatori agricoli della zona e costruttori della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	29,39	0,00	435.142,46	435.142,46
B	Stalla e caseificio	643,35	0,00	579.015,00	579.015,00
C	ricovero animali	72,00	0,00	18.000,00	18.000,00
D	spogliatoio e deposito per attività agricola	84,60	0,00	33.840,00	33.840,00
E	Magazzino agricolo	643,47	0,00	514.776,00	514.776,00
F	Area Urbana	2.433,00	0,00	12.165,00	12.165,00
				1.592.938,46 €	1.592.938,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 28.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.564.938,46**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 234.740,77**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.330.197,69**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a MONTEFELCINO Strada Villa Fiorenza SN, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **724,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato più accessori destinato a struttura ricettiva, sito nel Comune di Montefelcino frazione di Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 515 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da T-1
Coerenze: Confina a Nord con la strada vicinale Villa Fiorenza, a sud e ad est con i mappali 512 e 511 del foglio 15, ad ovest con i mappali 326,544 e 427 del foglio 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

A.1 **altro fabbricato**, composto da Magazzino , identificato con il numero 1.

A.2 **altro fabbricato**, composto da Vanotecnico, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- (catasto)

B **appartamento** a MONTEFELCINO Strada Villa Fiorenza SN, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **119,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile su due piani da destinarsi ad appartamento sito nel comune di Montefelcino nella frazione di Monteguiduccio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: STRADA PIEVE , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125574 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4158.1/2017 Reparto PI di URBINO in atti dal 27/10/2017
Coerenze: A nord con la strada vicinale Villa Fiorenza, a Sud con il mappale 427, a est con il mappale 515e a ovest con il mappale 394 del foglio 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	844,11 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	61,15 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.219.368,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.036.462,80
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/03/2007 a firma di Annunziata Morico ai nn. 33993 di repertorio, iscritta il 16/04/2007 a Urbino ai nn. 745 reg.prt, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di muto condizionato.

Importo ipoteca: 407000.

Durata ipoteca: 17.

La formalità è riferita solamente a Immobile al Fg 15 mapp 515 sub 1

ipoteca **legale**, stipulata il 13/07/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep.523 di repertorio, iscritta il 22/09/2022 a Urbino ai nn. 683 reg. part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 126283,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2023 a firma di UNEP di Urbino ai nn. rep. 702 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a Urbino ai nn. 443 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep 3012 di repertorio,

trascritta il 21/11/2020 a Urbino ai nn. 3476 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale.
La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mapp 515 sub 1

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Fusione per incorporazione (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125574 di repertorio, trascritto il 27/10/2017 a Urbino ai nn. 4158 reg. part..
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep.127554 di repertorio, trascritto il 27/10/2017 a Urbino ai nn. 4158 reg. part.
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 particella 515 sub 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/05/2004).
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 19/01/2002 fino al 21/06/2017), con atto stipulato il 19/01/2001 a firma di Notaio Morico ai nn. rep.33922 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Urbino ai nn. reg. part 1580.
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 515 sub 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Trasferimento Immobili (dal 06/05/2004 fino al 24/01/2005), con atto stipulato il 06/05/2004 a firma di Tribunale di urbino ai nn. rep. 342 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Urbino ai nn. 6238 reg. part..
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 24/01/2005 fino al 25/05/2016), con atto stipulato il 24/05/2005 a firma di Notaio Rizzi ai nn. rep. 21.553 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Urbino ai nn. 544 reg. part..
Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/05/2016 fino al 24/11/2017), con atto stipulato il 25/11/2016 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 122700 di repertorio, trascritto il 20/06/2016 a Urbino ai nn. 2593 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/06/2017 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 21/06/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep.124934 di repertorio, trascritto il 27/10/2017 a Urbino ai nn. 2527 reg.part.

Fg 15 mapp. 515 sub 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titolo Unico **N. 13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DEI LAVORI NON ULTIMATI NEI TERMINI E VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTTA RICETTIVA EXTRA-ALBERGHIERA IN COMUNE DI MONTEFELCINO – FOGLIO 15-MAPPALE 515.”, presentata il 15/10/2015 con il n. Prot./Prat. n° 12997/p341/2015, di protocollo, rilasciata il 03/03/2016 con il n. 13 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 515 sub 1

Titolo Unico **N. 14** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI DUE MAGAZZINI SITI SULLA STRADA VICINALE DI VILLA FIORENZA IN COMUNE DI MONTEFELCINO – FOGLIO 15 – MAPPALE 515.”, presentata il 15/10/2015 con il n. 15/10/2015 Prot./Prat. n° 12999-13001/p342/2015, di protocollo, rilasciata il 03/03/2016 con il n. 14 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 515

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 6949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN VANO TECNICO INTERRATO AL SERVIZIO DI UN COMPLESSO RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO - VARIANTE ALLA SCIA DEL 24/08/2017 PROT. N. 11294/9.6 (PRATICA SUAP 301/2017), presentata il 18/05/2020 con il n. n.prot. 6949 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 515

Permesso in Sanatoria **N. 1612**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PER OPERE SEGUIRE IN PARZIALE DIFFORMITA' A PERMESSO DI COSTRUIRE sull' immobile distinto al catasto al foglio n. 15 mappale n. 544, ubicato in STRADA PIEVE,, presentata il 13/04/2018 con il n. prot. 1696 di protocollo, rilasciata il 26/04/2018 con il n. Pratica edilizia 18/2017 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 mapp 544

Permesso di costruire in Sanatoria **N. 4745**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere stradali, presentata il 18/04/2022 con il n. pratica SUAP n. 1075/2021 di protocollo, rilasciata il 13/07/2022 con il n. n. 4745 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona E4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG e normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEFELCINO STRADA VILLA FIORENZA SN, FRAZIONE
MONTEGUIDUCCIO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a MONTEFELCINO Strada Villa Fiorenza SN, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **724,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato più accessori destinato a struttura ricettiva, sito nel Comune di Montefelcino frazione di Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 515 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da T-1
Coerenze: Confina a Nord con la strada vicinale Villa Fiorenza, a sud e ad est con i mappali 512 e 511 del foglio 15, ad ovest con i mappali 326,544 e 427 del foglio 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



Foto map 515 esterno



Foto map 515 esterno

Foto map 515 esterno



Foto map 515 esterno



Foto mapp 515 interno

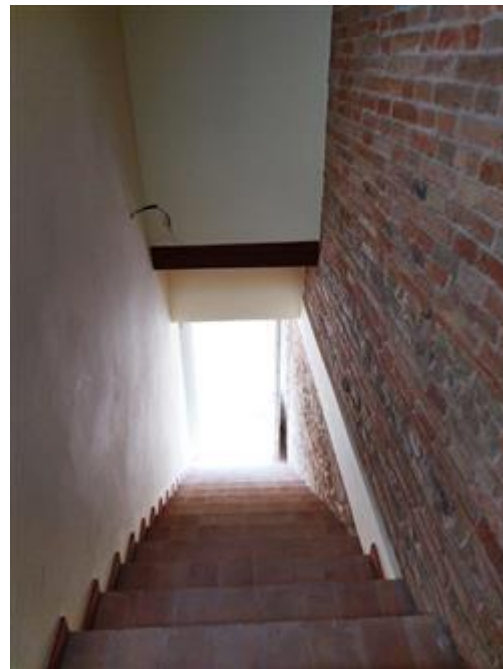


Foto mapp 515 interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Pesaro a 30 Km e Fano a 32Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Villa Fiorenza nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di complesso di recente costruzione da destinarsi a struttura ricettiva. Il compendio è costituito da un immobile principale e due accessori :un magazzino ed un vano tecnico. L'immobile principale è composto da due piani con ingressi indipendenti. Al piano terra sono state realizzate cinque camere di differenti metrature tutte con bagno esclusivo, due sale per colazioni un bagno accessibile ed un disimpegno. Il piano primo con accesso indipendente è suddiviso in sette camere di differenti metrature tutte dotate di bagno privato. L'edificio è costruito in murature portanti intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, ha solai di piano e copertura in struttura lignea a vista. E' dotato di impianto di riscaldamento a ventil convettori, idonei impianti elettrici, idrici e fognari. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, ha finiture di alto livello e nel complesso è in ottimo stato conservativo. Il magazzino anch'esso di recente costruzione è un fabbricato ad un solo piano costruito in muratura e solaio a falde in legno a vista. È intonacato e tinteggiato sia internamente che esternamente ed è composto da un magazzino ed un servizio igienico accessibile. Ha accesso indipendente è dotato di idonei impianti elettrici, idrici e fognari. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, ha finiture di buon livello e nel complesso è in ottimo stato conservativo. Il vano tecnico è costituito da una struttura interrata costruita con murature in cemento armato e solaio in laterocemento, suddivisa in un servizio igienico accessibile con ingresso esterno indipendente, due vani tecnici con ingressi indipendenti ed ulteriore vano tecnico con ingresso indipendente predisposto per l'alloggiamento dei macchinari per piscina. L'intero complesso è completato da un bello scoperto esclusivo di 23801 mq piantumato a prato ed ulivi . Dalle verifiche svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune non risultano ne fine lavori ne agibilità pertanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione .

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in Legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno massello	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Coppi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in Intonaco tinteggiato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Piastrelle di cotto	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Mattoni di laterizio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------------	--------	---------------------



Foto mapp 515 interno



Foto mapp 515 interno



Foto mapp 515 interno



Foto mapp 515 interno



Foto mapp 515 interno



Foto mapp 515 interno

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
Struttura ricettiva	441,00	x	100 %	=	441,00
scoperto di pertinenza	2.831,17	x	10 %	=	283,12
Totale:	3.272,17				724,12



mapp 515 planimetria piano primo



mapp 515 planimetria piano terra

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Magazzino , identificato con il numero 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	78,55	x	50 %	=	39,28
Totale:	78,55				39,28

altro fabbricato, composto da Vanotecnico, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- (catasto)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano tecnico	72,93	x	30 %	=	21,88
Totale:	72,93				21,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € **1.400** al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	724,12	x	1.400,00	=	1.013.768,00
Valore superficie accessori:	61,15	x	1.400,00	=	85.610,00
					1.099.378,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.099.378,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.099.378,00

BENI IN MONTEFELCINO STRADA VILLA FIORENZA SN, FRAZIONE
MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTEFELCINO Strada Villa Fiorenza SN, frazione Monteguiduccio, della

superficie commerciale di **119,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile su due piani da destinarsi ad appartamento sito nel comune di Montefelcino nella frazione di Monteguiduccio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: STRADA PIEVE , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125574 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4158.1/2017 Reparto PI di URBINO in atti dal 27/10/2017

Coerenze: A nord con la strada vicinale Villa Fiorenza, a Sud con il mappale 427, a est con il mappale 515e a ovest con il mappale 394 del foglio 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Pesaro a 30 Km e Fano a 32Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Villa Fiorenza nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di una porzione di edificio rurale complesso di recente ristrutturazione da destinarsi ad appartamento. L'immobile è disposto su due piani con ingresso indipendenti. Al piano terra sono state realizzate una cucina, un bagno ed un soggiorno. Il piano primo interno mediante una scala a giorno in legno è suddiviso in camera bagno ed una terrazza. L'edificio è costruito in muratura portante intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, ha solai di piano e copertura in struttura lignea. E' dotato di impianto di riscaldamento a radiatore alimentati da caldaia autonoma, idonei impianti elettrici, idrici e fognari. È inoltre presente un ascensore interno Gli infissi sono in legno e vetrocamera, ha finiture di alto livello e nel complesso è in ottimo stato conservativo. Completa la proprietà uno scoperto esclusivo di 169 mq. Dalle verifiche svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune non risultano ne fine lavori ne agibilità pertanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione .

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	96,42	x	100 %	=	96,42
Terrazzo	22,24	x	30 %	=	6,67
scoperto di pertinenza	169,00	x	10 %	=	16,90
Totale:	287,66				119,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 1.000 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,99 x 1.000,00 = **119.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.990,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.990,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato, si procede con il criterio di stima sintetico-comparativo, assumendo i seguenti criteri come elementi di confronto desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da tecnici del settore, costruttori della zona e agenzie immobiliari della zona :

- € 620- 840 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Montefelcino indicati dall'Agenzia dell'Entrate
- € 1000 /1.400 al mq come valore commerciale di ville e casali nel Comune di Montefelcino indicati, dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Montefelcino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	724,12	61,15	1.099.378,00	1.099.378,00
B	appartamento	119,99	0,00	119.990,00	119.990,00
				1.219.368,00 €	1.219.368,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.219.368,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 182.905,20**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.036.462,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **85,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A nord con il sub 3 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

B **appartamento** a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A sud con il sub 2 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

C **appartamento** a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di max 3,81

min 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: 1P, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A nord con il sub 5 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

D appartamento a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **98,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di max 3,80 min 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: 1P, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A sud con il sub 5 (stessa proprietà) ad est ovest e nord con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

E Bene comune non censibile a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **1.144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno esclusivo in comune ai corpi A,B,C,D,

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 1 (catasto fabbricati)
Coerenze: Confina con i sub 2,3,4,5, Italian Green Capital su più lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.512,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 377.140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.569,00
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 13/07/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. rep.523 di repertorio, iscritta il 22/09/2022 a Urbino ai nn. 683 reg. part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 126283,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2023 a firma di UNEP di Urbino ai nn. rep. 702 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a Urbino ai nn. 443 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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 Fusione per incorporazione (dal 21/12/2017), con atto stipulato il 21/12/2017 a firma di Enrico Cafiero ai nn. rep. 125.905 di repertorio, registrato il 22/12/2017 a Fano ai nn. 7809/1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/11/1991 fino al 19/11/2023), con atto stipulato il 19/11/2023 a firma di Riccardo Riccardi ai nn. rep. 24425 di repertorio, trascritto il 28/11/1991 a Urbino ai nn. 4305 reg. part

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in Sanatoria N. 4745, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere stradali, presentata il 18/04/2022 con il n. pratica SUAP n. 1075/2021 di protocollo, rilasciata il 13/07/2022 con il n. n. 4745 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 4303, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di n. 4 alloggi, rilasciata il 14/02/1996 con il n. 4303 prat. ed. 68/95 di protocollo, agibilità del 07/06/2000 con il n. prot. n. 3067 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEFELCINO STRADA PIEVE, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **85,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A nord con il sub 3 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



foto esterno sub 2



Foto interno sub 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Fano a 36Km e Pesaro 30Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Pieve nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un appartamento ristrutturato nel 2000 ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro appartamenti. Il casolare si raggiunge mediante una strada bianca con elevata pendenza. L'appartamento ha ingresso indipendente dallo scoperto esclusivo in comune con le altre unità ed è composto da: un soggiorno cucina, due camere un disimpegno ed un bagno. Il casolare è costruito in struttura portante in muratura intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano e copertura sono in struttura lignea composta tra orditura principale e secondaria in legno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è in coppi. Internamente l'appartamento ha pavimenti in cotto, ha una cucina in muratura rivestita in maioliche, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuroni in legno. È dotato di idonei impianti elettrici, idrici e fognari e di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato con caldaia murale a GPL. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica; non è possibile redigere l'attestato in quanto non è stata effettuata la verifica periodica prevista per legge. Nel complesso l'appartamento è in buono stato conservativo ed ha finitura di medio livello.



Foto interno sub 2



Foto interno sub 2



Foto interno sub 2



Foto interno sub 2

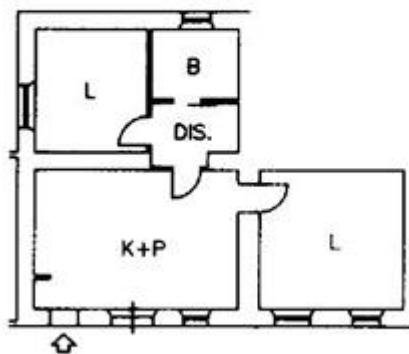
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,80	x	100 %	=	85,80
Totale:	85,80				85,80

PIANO TERRA H=2.70



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 900 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,80 x 900,00 = **77.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.220,00**

BENI IN MONTEFELCINO STRADA PIEVE, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018

Coerenze: A sud con il sub 2 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



Foto esterno sub 3



Foto interno sub 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Fano a 36Km e Pesaro 30Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

nella media

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Pieve nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un appartamento ristrutturato nel 2000 ubicato al piano terra di un casolare composto da quattro appartamenti. Il casolare si raggiunge mediante una strada bianca con elevata pendenza. L'appartamento ha ingresso indipendente dallo scoperto esclusivo in comune con le altre unità ed è composto da :un soggiorno cucina, due camere un disimpegno ed un bagno. Il casolare è costruito in struttura portante in muratura intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano e copertura sono in struttura lignea composta tra orditura principale e secondaria in legno e pianelle in cotto, Il manto di copertura è in coppi. Internamente l'appartamento ha pavimenti in cotto, ha una cucina in muratura rivestita in maioliche, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuroni in legno E' dotato di idonei impianti elettrici, idrici e fognari e di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato con caldaia murale a GPL . Nel complesso l'appartamento è in buono stato conservativo ed ha finitura di medio livello



Foto interno sub 3



Foto interno sub 3



Foto interno sub 3

Foto interno sub 3

CLASSE ENERGETICA:

[125,851 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015-11672 registrata in data 07/04/2015

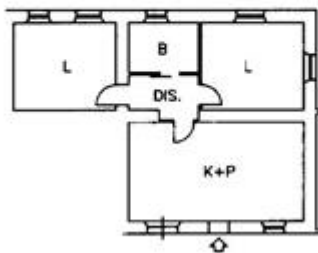
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	97,50	x	100 %	=	97,50
Totale:	97,50				97,50

PIANO TERRA H=2.90



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 900 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,50 x 900,00 = **87.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 87.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 87.750,00

BENI IN MONTEFELCINO STRADA PIEVE, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di max 3,81 min 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: 1P, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
- Coerenze: A nord con il sub 5 (stessa proprietà) ad est ovest e sud con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



Foto sub 4 interno



Foto sub 4 esterno



Foto sub 4 esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Fano a 36Km e Pesaro 30Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Pieve nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un appartamento ristrutturato nel 2000 ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro appartamenti. Il casolare si raggiunge mediante una strada bianca con elevata pendenza. L'appartamento ha ingresso indipendente dallo scoperto esclusivo in comune con le altre unità ed è composto da :un soggiorno cucina, due camere un disimpegno ed un bagno. Il casolare è costruito in struttura portante in muratura intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano e copertura sono in struttura lignea composta tra orditura principale e secondaria in legno e pianelle in cotto, Il manto di copertura è in coppi. Internamente l'appartamento ha pavimenti in cotto, ha una cucina in muratura rivestita in maioliche, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuroni in legno E' dotato di idonei impianti elettrici, idrici e fognari e di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato con caldaia murale a GPL . L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica; non è possibile redigere l'attestato in quanto non è stata effettuata la verifica periodica prevista per legge . Nel complesso l'appartamento è in buono

stato conservativo ed ha finitura di medio livello



foto sub 4 interno



foto sub 4 interno



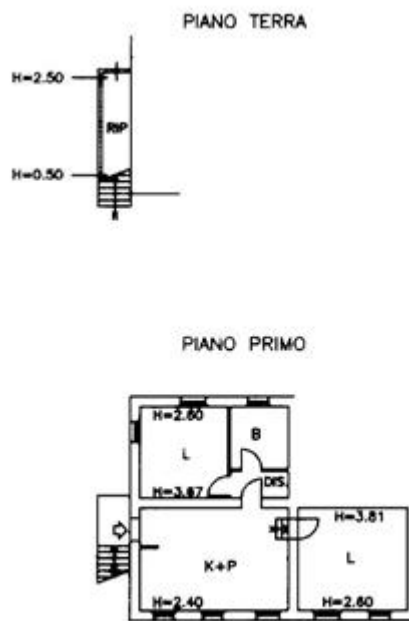
foto sub 4 interno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,80	x	100 %	=	85,80
ripostiglio	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	89,80				86,60



Planimetria sub 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 900 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,60	x	900,00	=	77.940,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.940,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.940,00
---	---------------------

BENI IN MONTEFELCINO STRADA PIEVE, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **98,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro unità, sito nel Comune di Montefelcino in località Monteguiduccio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di max 3,80 min 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Strada Pieve, piano: 1P, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 125905 - UU Sede FANO (PU) Registrazione n. 7809 registrato in data 22/12/2017 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 419.1/2018 - Pratica n. PS0002861 in atti dal 17/01/2018
Coerenze: A sud con il sub 5 (stessa proprietà) ad est ovest e nord con il sub1 (BCNC scoperto in comune con il sub 2,3,4 e 5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



Foto esterno sub 5



Foto esterno sub 5



Foto interno sub 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Fano a 36Km e Pesaro 30Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Montefelcino in Strada Pieve nella frazione di Monteguiduccio. Si tratta di un appartamento ristrutturato nel 2000 ubicato al piano primo di un casolare composto da quattro appartamenti. Il casolare si raggiunge mediante una strada bianca con elevata pendenza. L'appartamento ha ingresso indipendente dallo scoperto esclusivo in comune con le altre unità ed è composto da :un soggiorno cucina, due camere un disimpegno ed un bagno. Il casolare è costruito in struttura portante in muratura intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano e copertura sono in struttura lignea composta tra orditura principale e secondaria in legno e pianelle in cotto, Il manto di copertura è in coppi. Internamente l'appartamento ha pavimenti in cotto, ha una cucina in muratura rivestita in maioliche, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetrocamera e scuroni in legno E' dotato di idonei impianti elettrici, idrici e fognari e di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato con caldaia murale a GPL . L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica; non è possibile redigere l'attestato in quanto non è stata effettuata la verifica periodica prevista per legge . Nel complesso l'appartamento è in buono

stato conservativo ed ha finitura di medio livello



Foto interno sub 5



Foto interno sub 5



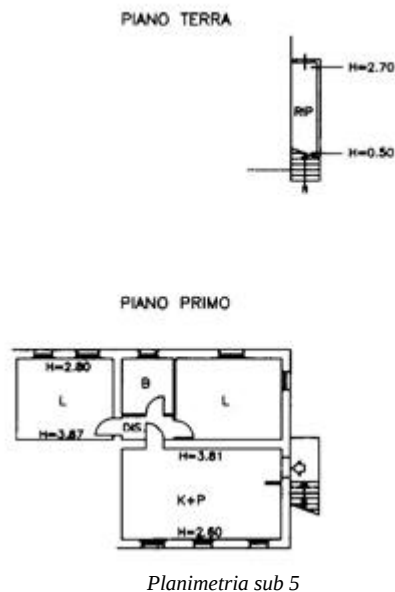
Foto interno sub 5

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	97,50	x	100 %	=	97,50
ripostiglio	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	101,50				98,30

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 900 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,30	x	900,00	=	88.470,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.470,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.470,00
---	--------------------

BENI IN MONTEFELCINO STRADA PIEVE, FRAZIONE MONTEGUIDUCCIO

BENE COMUNE NON CENSIBILE

DI CUI AL PUNTO E

Bene comune non censibile a MONTEFELCINO Strada Pieve, frazione Monteguiduccio, della superficie commerciale di **1.144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno esclusivo in comune ai corpi A,B,C,D,

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 473 sub. 1 (catasto fabbricati)
- Coerenze: Confina con i sub 2,3,4,5, Italian Green Capital su più lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 20 Km , Fano a 36Km e Pesaro 30Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno circostante il casolare di cui ai corpi A,B,C,D. Si tratta di un appezzamento di terreno pianeggiante costituente il giardino del casolare. Ben tenuto con piantumazione di ulivi, siepi ed arbusti. In parte pavimentato con ghiaia bianca ed in parte a prato, attrezzato con pergole e sedute.



foto sub 1 esterno



foto sub 1 esterno

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
giardino esclusivo in comune ai su 2,3,4,5	1.144,00	x	100 %	=	1.144,00
Totale:	1.144,00				1.144,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 40 al mq, la superficie complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.144,00	x	40,00	=	45.760,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.760,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.760,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato, si procede con il criterio di stima sintetico-comparativo, assumendo i seguenti criteri come elementi di confronto desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da tecnici del settore, costruttori della zona e agenzie immobiliari della zona :

- € 620- 840 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Montefelcino indicati dall'Agenzia dell'Entrate
- € 1000 /1.400 al mq come valore commerciale di ville e casali nel Comune di Montefelcino indicati, dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Montefelcino, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,80	0,00	77.220,00	77.220,00
B	appartamento	97,50	0,00	87.750,00	87.750,00
C	appartamento	86,60	0,00	77.940,00	77.940,00
D	appartamento	98,30	0,00	88.470,00	88.470,00
Bene					
E	comune non censibile	1.144,00	0,00	45.760,00	45.760,00
				377.140,00 €	377.140,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 377.140,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 56.571,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 320.569,00**

data 27/04/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Gostoli