



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDL79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n. 62

telefono: 3397801093

email: luca.spadoni@geopec.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a URBINO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato tra le località di Trasanni e Ponte ermellina (43°46'19.7"N 12°40'38.6"E) lungo la sponda destra ed una piccola porzione sinistra del torrente Apsa, per la maggior parte coltivabile, a giacitura collinare, privo di irrigazione.

Si precisa, come descritto nell'apposito paragrafo, che detto terreno è dato in locazione per una durata di anni 30, fino al 2054, il canone di locazione annuo è pari ad € 3000,00 ma non viene di fatto corrisposto.

CONFINI:- a nord - con il fosso Apsa e Renzi Rosa (relativamente ai mappali 88,91,90); a sud - con Cardinali Fernanda e Cardinali Daniela (relativamente al mappale 27), Cannas Diego Maria, Cannas Mariarita e Saccomandi Riccardao (relativamente al mappale 40), Bustelli Loretta e Bustelli Simonetta (relativamente al mappale 31); a est con Londei Marcello (relativamente ai mappali 72 e 73), Innocenti Mario (relativamente ai mappali 78,89,22); a ovest - con il fosso Apsa e Cardinali Fernanda (relativamente al mappale 17); i mappali 5,6,92 e 119 confinano con più lati con Strada Urbinate n.423 e Fosso Apsa.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 5 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 270, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento 174561 del 10.11.1972
- foglio 49 particella 5 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 89, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 56, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 7 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 7 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 6897, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 678, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2,

superficie 761, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

- foglio 49 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 8101, reddito agrario 14,64 €, reddito dominicale 14,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3200, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 8237, reddito agrario 2,55 €, reddito dominicale 5,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 15400, reddito agrario 27,84 €, reddito dominicale 27,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 17285, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 31,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 14000, reddito agrario 25,31 €, reddito dominicale 25,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 1289, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 25293, reddito agrario 45,72 €, reddito dominicale 45,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 29, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 568, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5805, reddito agrario 10,49 €, reddito dominicale 10,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente collinare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.393,68
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.986,84
Data di conclusione della relazione:	07/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/10/2024, con scadenza il 02/10/2054, registrato il 08/10/2024 a Fano ai nn. 6214 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 3.000,00 annui.

Contratto di affitto di fondo rustico stipulato a **"corpo"** della durata trentennale, come compensazione con il credito spettante ai conduttori, in qualità di venditori dei terreni che compongono il presente lotto, meglio specificato nell'apposita sezione, vedi trascrizione n. 5798/4367 dell' 8/10/2024 " **liberazione da fitti**"

Il canone medio di locazione per terreni con specifiche simili si aggirano attorno €/ha 270,00 - €/ha 350,00

Il fondo in esame ha un'estensione di ha 11.09.18.

- applicando un prezzo medio di €/ha 310,00 si otterrebbe un canone annuo di €. 3.438,48

- applicando il valore massimo di €/ha 350,00 si avrebbe un canone annuo di €. 3.882,13

per cui **il canone di € 3000,00 annui può ritenersi congruo**

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:

locazione, stipulata il 03/10/2024 a firma di Notaio Massimo Caccavale ai nn. 17.319/8.855 di repertorio, registrata il 08/10/2024 a Fano ai nn. 6214 serie 1T, trascritta il 08/10/2004 a Urbino ai nn. 5797/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di affitto di fondo rustico

locazione, stipulata il 03/10/2024 a firma di Notaio Massimo Caccavale ai nn. 17.319/8.855 di repertorio, registrata il 08/10/2024 a Fano ai nn. 6214 serie 1T, trascritta il 08/10/2004 a Urbino ai nn. 5798/4367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Liberazione di Fitti

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2020 a firma di dott. Notaio Marco Paladini di Sassocorvaro ai nn. 32.385/18.164 di repertorio, iscritta il 03/03/2020 a Urbino ai nn. 1146/130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 630.000,00.

Importo capitale: €. 420.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 23/10/2025 a Urbino ai nn. 6637/489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2020), con atto stipulato il 25/02/2020 a firma di dott. MARCO PALADINI, Notaio in Sassocorvaro ai nn. 32.384, raccolta 18.163 di repertorio, trascritto il 03/03/2020 a Urbino ai nn. 1145, 834

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (1/3 ciascuno) , in forza di denuncia di successione di Renzi Nazzareno (dal 28/05/1983 fino al 07/11/2006), trascritto il 29/01/1985 a Urbino ai nn. 408/324.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al Catasto Terreni di Urbi- no Foglio 49, particelle 5, 26 e 119

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di Picchiarelli Natalina (dal 05/09/1983 fino al 07/11/2006), trascritto il 21/04/1984 a Urbino ai nn. 1767/1346.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al Catasto Terreni di Urbi- no Foglio 49, particelle 5, 26 e 119

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Renzi Maria (dal 09/02/2003 fino al 07/11/2006), trascritto il 26/03/2004 a Urbino ai nn. 2113/1203.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al Catasto Terreni di Urbino Foglio 49, particelle 6, 7, 16, 18, 19, 20, 21, 79, 92 e 93

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 25/02/2020), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Notaio Pasquale Venturini di Urbino ai nn. rep.n. 64977/18465 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 5225.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al Catasto Terreni di Urbi- no Foglio 49, particelle 6, 7, 16, 18, 19, 20, 21, 79, 92 e 93

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 25/02/2020), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Notaio Pasquale Venturini di Urbino ai nn. rep.n. 64977/18465 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 5224.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al Catasto Terreni di Urbi- no Foglio 49, particelle 5, 26 e 119

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 92 del 30/7/1994 approvato con modifiche con delibera della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n° 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti,; l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 49 mappali nn. 5,26,119,6,7,16,18,19,20,21,79,92,93, è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente.

foglio n. 49 mappali nn. 5,26,119,6,7,16,18,19,20,21,79,92,93,

vincolo idrogeologico del R.D.L. 3267/23; -

vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs 42/2004; -

Tutela integrale art. 16 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale; -

foglio n. 49 mappali nn. 7,18,19,20,21,26,93,

Tutela orientata art. 17 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale; -

foglio n. 49 mappali nn. 5,6,/,16,20,21,79,92,

area inondabile con rischio medio (R2) soggetta alle Norme tecniche attuative del Piano per l'Assetto - Idrogeologico Regionale (P.A.I.);

foglio n. 49 mappali nn. 19,26,79,93,

area in dissesto con pericolosità media (P2) soggetta alle Norme tecniche attuative del Piano per l'Assetto - Idrogeologico Regionale (P.A.I.);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN URBINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo situato tra le località di Trasanni e Ponte ermellina (43°46'19.7"N 12°40'38.6"E)
lungo la sponda destra ed una piccola porzione sinistra del torrente Apsa, per la maggior parte
coltivabile, a giacitura collinare, privo di irrigazione.

Si precisa, come descritto nell'apposito paragrafo, che detto terreno è dato in locazione per una durata
di anni 30, fino al 2054, il canone di locazione annuo è pari ad € 3000,00 ma non viene di fatto
corrisposto.

CONFINI:- a nord - con il fosso Apsa e Renzi Rosa (relativamente ai mappali 88,91,90); a sud - con
Cardinali Fernanda e Cardinali Daniela (relativamente al mappale 27), Cannas Diego Maria,
Cannas Mariarita e Saccomandi Riccardao (relativamente al mappale 40), Bustelli Loretta e
Bustelli Simonetta (relativamente al mappale 31); a est con Londei Marcello (relativamente ai
mappali 72 e 73), Innocenti Mario (relativamente ai mappali 78,89,22); a ovest - con il fosso
Apsa e Cardinali Fernanda (relativamente al mappale 17); i mappali 5,6,92 e 119 confinano
con più lati con Strada Urbinate n.423 e Fosso Apsa.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 5 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 270, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento 174561 del 10.11.1972
- foglio 49 particella 5 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 89, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 56, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

- foglio 49 particella 7 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 7 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 6897, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 678, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 761, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 8101, reddito agrario 14,64 €, reddito dominicale 14,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3200, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 8237, reddito agrario 2,55 €, reddito dominicale 5,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 15400, reddito agrario 27,84 €, reddito dominicale 27,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 17285, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 31,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 14000, reddito agrario 25,31 €, reddito dominicale 25,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 1289, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 25293, reddito agrario 45,72 €, reddito dominicale 45,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 29, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 568, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5805, reddito agrario 10,49 €, reddito dominicale 10,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 49 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Impianto meccanografico

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente collinare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

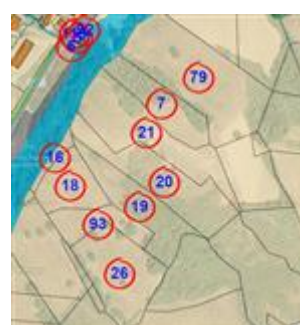
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore del terreno, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Pesaro Urbino, zona agraria n. 5 " colline di Urbino, valori rilasciati dall'agenzia delle Entrate, l'ultimo disponibile è dell'anno 2024

Considerando le varie culture

seminativo, ha. 9,2861 - bosco misto, ha.0,1474 - bosco ceduo, ha. 0,0160 - pascolo, ha. 0,9526 - pascolo arborato, ha. 0,6897 , moltiplicati per i valori come da tabella sopra menzionata (che si allega alla presente)

si avrà un valore pari ad **€. 132.787, 36**

nel valore finale si è tenuto conto del tipo di contratto di locazione, essendo un rimborso del mancato guadagno della vendita, influisce, non poco sul valore di vendita del terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	132.787,36
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.787,36
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.787,36
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	0,00	0,00	132.787,36	132.787,36
				132.787,36 €	132.787,36 €

Riduzione del **50%** per lo stato di occupazione: **€. 66.393,68**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.393,68**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.327,87**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 78,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.986,84**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a URBINO Via Castelboccione 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo situato in località Castelboccione (43°45'42.1"N 12°40'40.8"E), circonda il fabbricato, facente parte del medesimo lotto di vendita ma stimato al corpo B. per la maggior parte coltivabile ed a bosco a giacitura collinare, privo di irrigazione.

CONFINI: Piergiovanni, Cannas, Broccoli, salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 1, superficie 147, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento 174561 del 10.11.1972
- foglio 76 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3670, reddito agrario 10,42 €, reddito dominicale 11,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2028, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1520, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 2,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG 3, superficie 14003, reddito agrario 72,32 €, reddito dominicale 151,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 5040, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 39 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 39 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 97, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 657, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Impianto meccanografico

- foglio 76 particella 10 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 233, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 631, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 55672, reddito agrario 100,63 €, reddito dominicale 100,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO 3, superficie 338, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 10 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9027, reddito agrario 27,97 €, reddito dominicale 25,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 15309, reddito agrario 55,35 €, reddito dominicale 63,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

B villa singola a URBINO Via Castelboccione 12, della superficie commerciale di **301,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Castelboccione, in aperta campagna, casale ristrutturato circa 23 anni fa, circondato da giardino e dal terreno stimato al corpo A del medesimo lotto di vendita, fabbricato disposto su due livelli, più un piccolo soppalco, con struttura in pietra e mattoni, solai in legno e piastrelle, infissi interni ed esterni in legno e pavimenti in gres.

Dal giardino esterno accediamo al piano terra suddiviso in un'ampia taverna, stanza da letto, un grande bagno ed un'ulteriore stanza censita come deposito. Nei progetti depositati dovremmo trovare una scala che collega i due livelli, al momento del sopralluogo (avvenuto 20.01.2026) questa non esisteva, se non il foro dove dovrebbe essere installata.

Il piano superiore è accessibile dall'esterno in quanto una parte del piano terra ha una parete controterra, permettendo attraverso un camminatoio esterno di accedere al livello superiore. Entrando accediamo all'ampio soggiorno con pranzo e cucina, a destra avremmo dovuto trovare la scala che collega i due livelli, dal soggiorno accediamo al reparto notte suddiviso in ripostiglio, camera matrimoniale, bagno, cameretta con accesso al piccolo soppalco.

L'immobile è allacciato alla conduttura dell'acqua pubblica, corrente elettrica, bombolone a GPL, e riscaldamento con elementi radianti in acciaio

Come si evince dalle foto allegate (oltre a quelle inserite nella presente perizia) l'immobile è stato ristrutturato sia internamente che esternamente, travi a vista, pavimenti, infissi e gli stessi bagni, con sauna sono di ottima fattura.

Il piano terra è abitato, mentre il primo è usato come deposito o soppalco

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 589 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.484,81 Euro, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 04/02/2020 Pratica n. PS0008691 in atti dal 05/02/2020 FUSIONE (n. 2634.1/2020)
Coerenze: Stessa ditta su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,18 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 422.623,22
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 422.600,00
Data di conclusione della relazione:	07/05/2026

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** attiva, stipulata il 03/03/2020 a firma di dott. Notaio Marco Paladini di Sassocorvaro ai nn. 32.385/18.164 di repertorio, iscritta il 03/03/2020 a urbino ai nn. 1146/130, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 630.000,00.

Importo capitale: €. 420.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 23/10/2025 a Urbino ai nn. 6637/489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2020), con atto stipulato il 25/02/2020 a firma di dott. MARCO PALADINI, Notaio in Sassocorvaro ai nn. 32.383, raccolta 18.162 di repertorio, trascritto il 03/03/2020 a Urbino ai nn. 1143, 832

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1983 fino al 04/07/2019), con atto stipulato il 26/09/1983 a firma di Notaio Rccardi di Urbino ai nn. 15.440/7.060 di repertorio, trascritto il 17/10/1983 a Urbino ai nn. 4345/3222

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di Lindell Mirja Onerva (dal 04/07/2019 fino al 25/02/2020), trascritto il 18/11/2019 a urbino ai nn. 4756

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **110/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato rurale, rilasciata il 01/01/1998 con il n. 110 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

Concessione edilizia N. **146/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e trasformazione fabbricato rurale, rilasciata il 31/12/2001 con il n. 146 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

C.I.L.A. N. **37054 /019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 07/12/2019 con il n. 37054 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

Richiesta di Agibilità N. **2000/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/02/2003 con il n. 2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a corpo B.

Il Comune non ha fatto osservazioni e che pertanto, trascorsi i termini di legge, detta agibilità si ritiene rilasciata per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 92 del 30/7/1994 approvato con modifiche con delibera della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n° 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 76 mappali nn. 589,9,11,12,31,34,36,37,38,39,51,192, è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale

presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente.

.
foglio n. 76 mappali nn. 589,9,11,12,31,34,36,37,38,39,51,192,
vincolo idrogeologico del R.D.L. 3267/23; -

foglio n. 76 mappali nn. 34,36,37,38,51,
vincolo cimiteriale art. 338 del R.D. 1265/34; -

foglio n. 76 mappali nn. 36,37,38,192,
Tutela integrale art. 16 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale; -

foglio n. 76 mappali nn. 589,9,12,38,39,192,
Tutela orientata art. 17 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale; -

foglio n. 76 mappali nn. 9,31,34,36,37,38,51,589,
area in dissesto con pericolosità moderata (P1) soggetta alle Norme tecniche attuative del Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità catastale (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici: €.4.500,00
- sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie risulta una scala a chiocciola che collega i due livelli, nei progetti depositati una scala a rampe, di fatto non esiste nessun collegamento se non il foro nel solaio per la scala progettata, . il tramezzo che dovrebbe dividere il vano scala dal soggiorno non è stato realizzato E' stato realizzato un piccolo vano alla quota del soppalco sopra la bagno al piano primo, non previsto e non censito (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione della scala inesistente dalle planimetrie, o si procede all'installazione della scala come da progetto, andrà sempre aggiornata la planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : €.1.900,00
- diritti: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo B



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIA CASTELBOCCIONE 12

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO Via Castelboccione 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

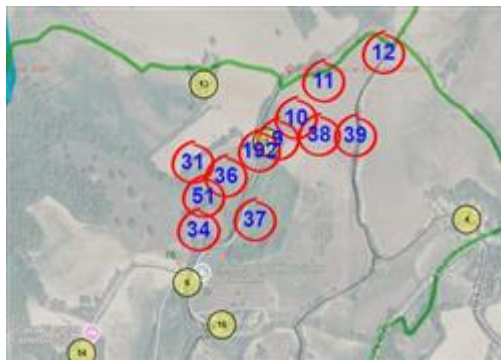
Terreno agricolo situato in località Castelboccione (43°45'42.1"N 12°40'40.8"E), circonda il fabbricato, facente parte del medesimo lotto di vendita ma stimato al corpo B. per la maggior parte coltivabile ed a bosco a giacitura collinare, privo di irrigazione.

CONFINI: Piergiovanni, Cannas, Broccoli, salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 1, superficie 147, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento 174561 del 10.11.1972
- foglio 76 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3670, reddito agrario 10,42 €, reddito dominicale 11,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2028, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1520, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 2,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG 3, superficie 14003, reddito agrario 72,32 €, reddito dominicale 151,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 5040, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 39 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 39 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 97, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 657, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 10 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 233, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 631, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

- foglio 76 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 55672, reddito agrario 100,63 €, reddito dominicale 100,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO 3, superficie 338, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 10 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9027, reddito agrario 27,97 €, reddito dominicale 25,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
- foglio 76 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 15309, reddito agrario 55,35 €, reddito dominicale 63,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

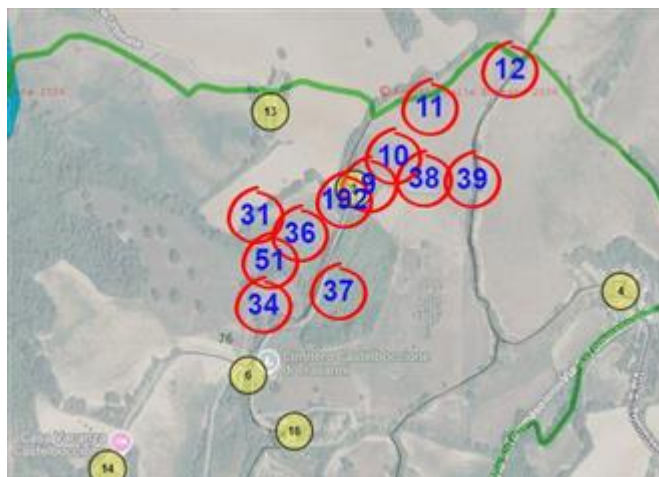
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore del terreno, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Pesaro urbino, zona agraria n. 5 " colline di urbino, valori rilasciati dall'agenzia delle Entrate, l'ultimo disponibile è dell'anno 2024

Considerando le varie culture catastali, N.B. l'orto irriguo, non è presente, di fatto trattasi di seminativo

seminativo, ha. 8,7037 + (orto irriguo ha. 1,4003) - prato ha. 0,0338 - bosco misto, ha.0,5930 - canneto ha. 0,0147 - - bosco ceduo, ha. 0,0097 - uliveto ha. 0,1520 moltiplicati per i valori come da tabella sopra menzionata (che si allega alla presente)

si avrà un valore pari ad **€. 136.490,71**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	136.490,71
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 136.490,71
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 136.490,71
---	----------------------

BENI IN URBINO VIA CASTELBOCCIONE 12

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a URBINO Via Castelboccione 12, della superficie commerciale di **301,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Castelboccione, in aperta campagna, casale ristrutturato circa 23 anni fa, circondato da giardino e dal terreno stimato al corpo A del medesimo lotto di vendita, fabbricato disposto su due livelli, più un piccolo soppalco, con struttura in pietra e mattoni, solai in legno e pannelle, infissi interni ed esterni in legno e pavimenti in gres.

Dal giardino esterno accediamo al piano terra suddiviso in un'ampia taverna, stanza da letto, un grande bagno ed un'ulteriore stanza censita come deposito. Nei progetti depositati dovremmo trovare una scala che collega i due livelli, al momento del sopralluogo (avvenuto 20.01.2026) questa non esisteva, se non il foro dove dovrebbe essere installata.

Il piano superiore è accessibile dall'esterno in quanto una parte del piano terra ha una parete controterra, permettendo attraverso un camminatoio esterno di accedere al livello superiore. Entrando accediamo all'ampio soggiorno con pranzo e cucina, a destra avremmo dovuto trovare la scala che collega i due livelli, dal soggiorno accediamo al reparto notte suddiviso in ripostiglio, camera matrimoniale, bagno, cameretta con accesso al piccolo soppalco.

L'immobile è allacciato alla conduttura dell'acqua pubblica, corrente elettrica, bombolone a GPL, e riscaldamento con elementi radianti in acciaio

Come si evince dalle foto allegate (oltre a quelle inserite nella presente perizia) l'immobile è stato ristrutturato sia internamente che esternamente, travi a vista, pavimenti, infissi e gli stessi bagni, con sauna sono di ottima fattura.

Il piano terra è abitato, mentre il primo è usato come deposito o soppalco

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 589 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.484,81 Euro, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 04/02/2020 Pratica n. PS0008691 in atti dal 05/02/2020 FUSIONE (n. 2634.1/2020)
Coerenze: Stessa ditta su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



Piano terra



Piano terra



Piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Piano primo



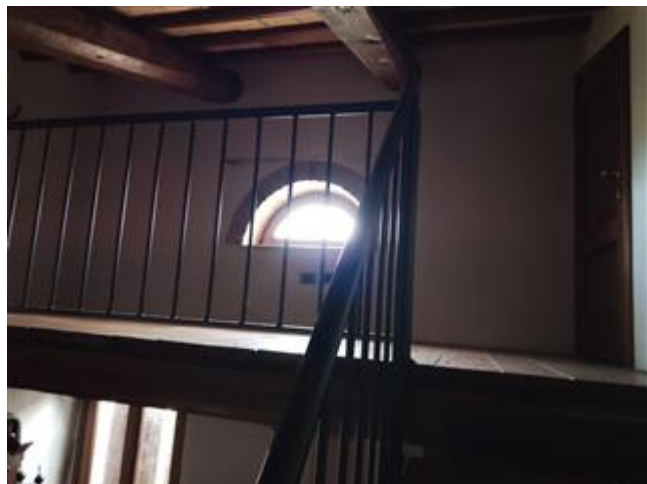
Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo

CLASSE ENERGETICA:

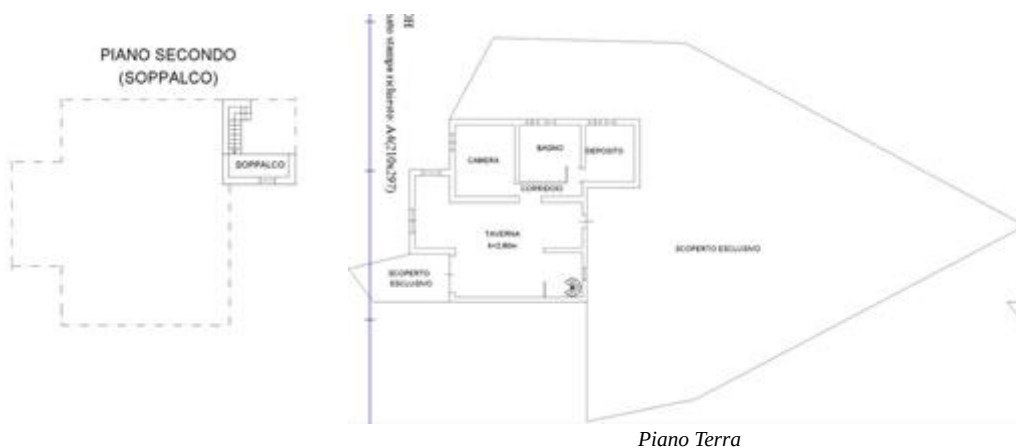
[296,99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0218584 registrata in data 20/02/2020

CONSISTENZA:

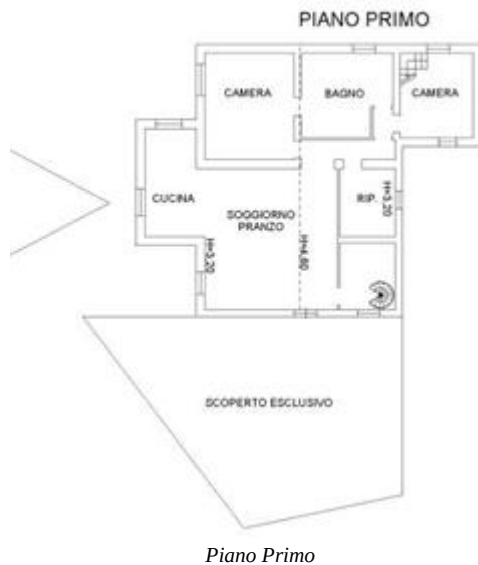
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra e primo	290,94	x	100 %	=	290,94
Soppalco	6,51	x	35 %	=	2,28
Scoperto esclusivo per i primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Scoperto esclusivo per la parte restante	273,06	x	2 %	=	5,46
Totale:	595,51				301,18



Piano soppalco

Piano Terra

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (04/05/2026)

Domanda: Valore di immobili simili a quello oggetto di stima

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Agenzia Locale (04/05/2026)

Domanda: Valore di immobili simili a quello oggetto di stima

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	301,18	x	1.050,00	=	316.239,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 316.239,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 316.239,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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	0,00	0,00	136.490,71	136.490,71
B	villa singola	301,18	0,00	316.239,00	316.239,00
				452.729,71 €	452.729,71 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 22.636,49
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.470,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 422.623,22

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 23,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 422.600,00

data 07/05/2026

il tecnico incaricato
Luca Spadoni