



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z

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

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2020

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

A **Agriturismo** a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **672,93** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 371 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.346,64 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n. C01438.1/1999)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)
- foglio 69 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2811, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 12/11/1998 in atti dal 12/11/1998 (n. 3430.1/1998)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021). Medesima particella dei fabbricati censiti al catasto fabbricati, superficie comprensiva dell'area di sedime

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.

B **terreno agricolo** a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **50.389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3519, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 14,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 Voltura in atti dal 09/01/1996 Repertorio n.: 18867 Rogante: RICCARDO RICCARDI Sede: URBINO Registrazione: UR Sede: URBINO n: 821 del 08/05/1987 (n. 2160.1/1987)
- foglio 69 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO 2, superficie 374, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 617, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 812, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO 2, superficie 800, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)

216087

- foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 62, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 113 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4050, reddito agrario 12,55 €, reddito dominicale 11,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/11/1974 in atti dal 15/05/1977 (n. 7177)
- foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 8508, reddito agrario 21,97 €, reddito dominicale 24,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 2160.1/1987)
- foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2502, reddito agrario 11,63 €, reddito dominicale 11,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 2160.1/1987)
- foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 27733, reddito agrario 100,26 €, reddito dominicale 114,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1412, reddito agrario 8,02 €, reddito dominicale 8,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1040, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Medesima particella dei fabbricati censiti al catasto fabbricati, superficie comprensiva dell'area di sedime. Erroneamente indicata nell'atto di pignoramento di proprietà 1/2 [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED]

C terreno agricolo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 614,00 mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 614, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2000 in atti dal 11/01/2000 (n. 29.2/2000)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)

D fienile e ricovero animali a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 22,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
immobile ubicato nelle vicinanze della struttura ricettiva, trattasi di fienile e ricovero animali, con struttura in muratura portante con blocchi antisismici armati del tipo poroton, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, copertura a due falde in fogli ondulati, privi di amianto di colore mattone, ricoperti con coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 401 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 133 mq,

rendita 309,10 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2000 in atti dal 27/01/2000 (n. C00064.1/2000)

Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51.698,49 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:	€. 1.530.024,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.453.500,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Cotituzione di vincolo, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 65522 di repertorio, trascritta il 22/01/2007 a Urbino ai nn. 1396/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 379 subalterni 1.

Durata 10 anni

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2012 a firma di Notaio Paladini di Urbino ai nn. 22981/11472 di repertorio, iscritta il 26/10/2012 a Urbino ai nn. 5349/871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 371 subalterni 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Colangeli di Fano ai nn. 64855/26123 di repertorio, iscritta il 29/04/2008 a Urbino ai nn. 3034/761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 371 subalterni 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2005 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 59816/16088 di repertorio, iscritta il 16/04/2005 a Urbino ai nn. 3092/786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2020 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 325 di repertorio, trascritta il 01/10/2020 a Urbino ai nn. 4343/3137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. 163/04, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tettoia in ampliamento al fabbricato esistente, rilasciata il 02/09/2004 con il n. 163/04 di protocollo

S.c.i.a. N. 45/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/02/2015 con il n. 3330 di protocollo

Permesso di costruire N. 137/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 17/04/2023 con il n. 1/12/2005 di protocollo, agibilità del 29/09/2006 con il n. 12383 di protocollo

Concessione edilizia N. 30/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fienile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di 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; VISTA la "Variante generale al P.R.G. - trasposizione su base catastale numerica, va, l'immobile ricade in zona B e E vedi note. Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) e ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente; che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; 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. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; 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. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) e ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le seguenti visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento riportano erroneamente come unico proprietario (1/1) [REDACTED], mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] nello specifico:

Terreni censiti al F.69 Part. 371-399-401,

Fabbricati censiti al F.69 Part.371 Sub 1 e 2

In data 02/10/2021 la Sig.ra [REDACTED] è venuta a mancare. È stata redatta una successione testamentaria con accettazione di eredità con beneficio d'inventario, trascritta ad Urbno il 20/03/2023 R.G.1659 - R.P.1300, tale successione **non riporta nessuno degli immobili oggetto di pignoramento.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le seguenti visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento riportano erroneamente come unico proprietario (1/1) [REDACTED], mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] nello specifico:

Terreni censiti al F.69 Part. 371-399-401, Fabbricati censiti al F.69 Part.371 Sub 1 e 2

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale e oneri: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.600,00
- oneri: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN URBINO VIA SANT'ANTONIO, FRAZIONE GADANA

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Agriturismo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **672,93** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 371 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.346,64 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 (n. C01438.1/1999)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)
- foglio 69 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2811, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 12/11/1998 in atti dal 12/11/1998 (n. 3430.1/1998)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021). Medesima particella dei fabbricati censiti al catasto fabbricati, superficie comprensiva dell'area di sedime

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato in Urbino in località Gadana, è composto da muratura portante, solai in latero-cemento e copertura in coppi, infissi in legno con vetro termico semplice, pavimentazione e rivestimenti in ceramica. L'immobile adibito ad agriturismo è suddiviso in parti, al piano terra è collocato il ristorante, in adiacenza a quest'ultimo, con accesso dall'esterno vi sono tre stanze ciascuna con bagno e soppalco privo di scala. Al piano primo vi è un appartamento privato non facente parte dell'agriturismo, mentre al secondo piano vi sono tre appartamenti indipendenti con ingresso, cucina, bagno e camera da letto, a questi ultimi si ha accesso da una scala comune con ingresso principale posto sulla strada vicinale via S. Antonio. L'agriturismo è completo di ampio parcheggio ed è attorniato da terreni di proprietà, in uno di questi terreni vi è il fienile, il ricovero attrezzi e il ricovero per gli animali. Tutta la struttura si presenta in buono stato sia nelle murature, sia negli impianti, risultando in un buono stato di manutenzione.

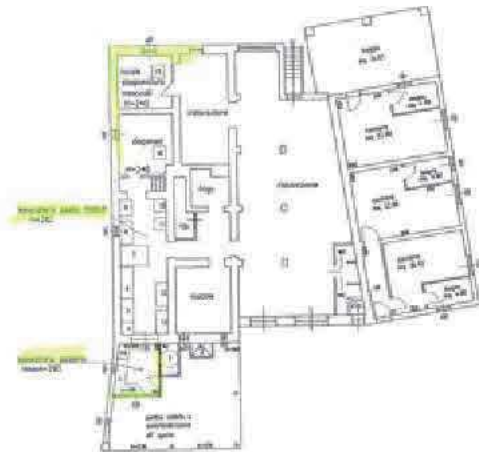
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agriturismo PT	471,50	x	100 %	=	471,50
agriturismo P2	153,90	x	100 %	=	153,90
scoperto esclusivo < 25 mq	25,00	x	5 %	=	1,25

scoperto esclusivo i restanti	2.314,00	x	2 %	=	46,28
Totale:	2.964,40				672,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.200,00

studio tecnico locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.300,00

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 2100,00.

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: 672,93 x 2.100,00 = **1.413.153,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.413.153,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.413.153,00

BENI IN URBINO VIA SANT'ANTONIO, FRAZIONE GADANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **50.389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3519, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 14,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 Voltura in atti dal 09/01/1996 Repertorio n.: 18867 Rogante: RICCARDO RICCARDI Sede: URBINO Registrazione: UR Sede: URBINO n: 821 del 08/05/1987 (n. 2160.1/1987)
- foglio 69 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO 2, superficie 374, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 617, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 812, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO 2, superficie 800, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 62, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 113 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4050, reddito agrario 12,55 €, reddito dominicale 11,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/11/1974 in atti dal 15/05/1977 (n. 7177)
- foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 8508, reddito agrario 21,97 €, reddito dominicale 24,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 2160.1/1987)
- foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2502, reddito agrario 11,63 €, reddito dominicale 11,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 2160.1/1987)
- foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 27733, reddito agrario 100,26 €, reddito dominicale 114,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal

26/01/1989 (n. 216087)

- foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1412, reddito agrario 8,02 €, reddito dominicale 8,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1987 in atti dal 26/01/1989 (n. 216087)
- foglio 69 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1040, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Medesima particella dei fabbricati censiti al catasto fabbricati, superficie comprensiva dell'area di sedime. Erroneamente indicata nell'atto di pignoramento di proprietà 1/2 [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli della superficie di ettari 5 e 389 mq

VALORI DI MERCATO TERRENI AGRICOLI						
	Descrizione	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Reddito agrario (€)	Reddito dominicale (€)
1	Terreno agricolo	69	397	1.412,00	8,02	8,02
	Totale			1.412,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				11,22	11,22
2	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
3	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
4	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
5	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
6	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
7	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
8	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
9	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
10	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
11	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
12	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
13	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42
14	Terreno agricolo	69	401	1.040,00	8,02	8,02
	Totale			1.040,00	8,02	8,02
	Valore terreno (€)				8,42	8,42

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli di proprietà do [REDACTED]	50.389,00	x	100 %	=	50.389,00
Totale:	50.389,00				50.389,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2019. Come da tabella allegata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.871,54**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.871,54**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.871,54**

BENI IN URBINO VIA SANT'ANTONIO, FRAZIONE GADANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **614,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 614, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2000 in atti dal 11/01/2000 (n. 29.2/2000)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	614,00	x	100 %	=	614,00
Totale:	614,00				614,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2019

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **780,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 780,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 780,52**

BENI IN URBINO VIA SANT'ANTONIO, FRAZIONE GADANA

FIENILE E RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

fienile e ricovero animali a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di **22,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

immobile ubicato nelle vicinanze della struttura ricettiva, trattasi di fienile e ricovero animali, con struttura in muratura portante con blocchi antisismici armati del tipo poroton, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, copertura a due falde in fogli ondulati, privi di amianto di colore mattone, ricorperti con coppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 401 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 309,10 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 27/01/2000 in atti dal 27/01/2000 (n. C00064.1/2000)

Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fienile	150,38	x	15 %	=	22,56
Totale:	150,38				22,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.200,00

studio tecnico locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.300,00

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 2100,00.

Il valore per l'accessorio è stato desunto dal valore del fabbricato principale tenendo conto un indice di mercantile pari al 15%.

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: 22,56 x 2.100,00 = **47.369,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.369,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.369,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, agenzie: Urbino, osservatori del mercato immobiliare omi, 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	Agriturismo	672,93	0,00	1.413.153,00	1.413.153,00
B	terreno agricolo	50.389,00	0,00	72.871,54	72.871,54
C	terreno agricolo	614,00	0,00	780,52	780,52
D	fienile e ricovero animali	22,56	0,00	47.369,70	47.369,70
				1.534.174,76 €	1.534.174,76 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.530.024,76

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 76.501,24

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 23,52

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.453.500,00