



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GARDENIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

AVV. MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Montanari

CF: MNTSFN66R08I459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CA' LUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRONTONE VIA DEL MARE SNC, della superficie commerciale di **323,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO, ALLO STATO GREZZO, COMPLETO DI LOCALI DI SERVIZIO INSERITO UNA VILLETTA COMPOSTA DA 3 UNITA' IMMOBILIARI. ESTERNAMENTE E RIFINITO COMPLETAMENTE MENTRE INTERNAMENTE RISULTA ALLO STATO GREZZO.IL PIANO INTERRATO, OLTRE ALL'ACCESSO COMUNE DALLA STRADA, E' COMPOSTO DA UN GARAGE DI 49,32 MQ UTILI, RIPOSTIGLIO DI MQ 79,52 OLTRE UN BAGNO E UNA CANTINA. IL PIANO TERRA , QUANDO I LAVORI SARANNO ESEGUITI, SARA' COMPOSTO DA: INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI DUE DISIMPEGNI, UN RIPOSTIGLIO E DUE PORTICI. IL PIANO PRIMO SARA COMPOSTO DA UN SOPPALCO DI DUE STANZE CON UN PICCOLO BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di APP.= 2,85 - INTERRATO = 2,40 - SOPPALCO = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL MARE S.N.C., piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO ALLO STATO GREZZO COSTITUZIONE del 18/02/2002 Pratica n. 20790 in atti dal 18/02/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 323,51 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 225.678,31 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 225.678,31 |
| Data della valutazione: | 28/07/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Unità immobiliare allo stato grezzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/11/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 1666 di repertorio, registrata il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 156, iscritta il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €32.080,16

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1383/8221 di repertorio, registrata il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 6610, iscritta il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €440.984,36.

Importo capitale: €220.492,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 523 di repertorio, registrata il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 5884, iscritta il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 4437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/03/2017 a firma di Notaio OLIVADESE ALESSIA ai nn. 3881/2543 di repertorio, registrata il 03/04/2017 a URBINO ai nn. 1948, iscritta il 03/04/2017 a URBINO ai nn. 238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. **05/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 3 ALLOGGI E LOCALI DI SERVIZIO., rilasciata il 12/06/1999 con il n. 05/1999 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **05/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 3 ALLOGGI E LOCALI DI SERVIZIO: VOLTURAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA, rilasciata il 03/05/2002 con il n. 05/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRONTONE VIA DEL MARE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRONTONE VIA DEL MARE SNC, della superficie commerciale di **323,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO, ALLO STATO GREZZO, COMPLETO DI LOCALI DI SERVIZIO INSERITO UNA VILLETTA COMPOSTA DA 3 UNITA' IMMOBILIARI. ESTERNAMENTE E RIFINITO COMPLETAMENTE MENTRE INTERNAMENTE RISULTA ALLO STATO GREZZO.IL PIANO INTERRATO, OLTRE ALL'ACCESSO COMUNE DALLA STRADA, E' COMPOSTO DA UN GARAGE DI 49,32 MQ UTILI, RIPOSTIGLIO DI MQ 79,52 OLTRE UN BAGNO E UNA CANTINA. IL PIANO TERRA , QUANDO I LAVORI SARANNO ESEGUITI, SARA' COMPOSTO DA:



INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI DUE DISIMPEGNI, UN RIPOSTIGLIO E DUE PORTICI. IL PIANO PRIMO SARA' COMPOSTO DA UN SOPPALCO DI DUE STANZE CON UN PICCOLO BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di APP.= 2,85 - INTERRATO = 2,40 - SOPPALCO = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL MARE S.N.C., piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCATASTAMENTO ALLO STATO GREZZO COSTITUZIONE del 18/02/2002 Pratica n. 20790 in atti dal 18/02/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



INGRESSO GARAGE



GARAGE



SERVIZI PIANO S1



SOPPALCO PIANO 1



APPARTAMENTO



INGRESSO AL PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PORTICO INGRESSO



PORTICO RETRO



RETRO

COLLEGAMENTI

autostrada distante 57 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON E' FORMULABILE IN QUANTO NON E' PRESENTE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (UNITA' IMMOBILIARE ALLO STATO GREZZO).

CONSISTENZA:

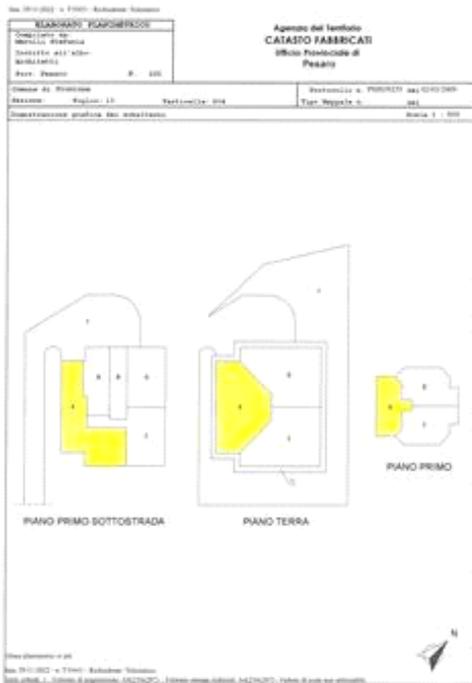
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



Valutazioni Immobiliari

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|---------|---|---------------|
| GARAGE E SERVIZI AL PIANO S1 | 167,77 | x | 50 % | = | 83,89 |
| SCOPERTO COMUNE (BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 1 RIPARTITO PER TRE UNITA' IMMOBILIARI) | 389,00 | x | 10 % | = | 38,90 |
| ABITAZIONE PIANO TERRA | 134,85 | x | 100 % | = | 134,85 |
| PORTICI AL PIANO TERRA | 47,62 | x | 33,33 % | = | 15,87 |
| SOPPALCO AL PIANO PRIMO | 50,00 | x | 100 % | = | 50,00 |
| Totale: | 789,24 | | | | 323,51 |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 20/11/2022
 Ora: 08:15:36
 Numero Pratica: T19888
 Pag. 9 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipi rogatorie | usu |
|----------|-----------------------|--------|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FRONTONE | | | | | |
| Sub | INDICAZIONE rogatorie | A. us | Part. | Secc | RS |
| 1 | VIA DEL MARE | 504 | 501-7 | | BENE COMUNE ADU CENSIBILE E AI SUBALTERNI A. 2. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | VIA DEL MARE | 504 | 501-11 | | URTOI AL CORSO DI COSTRUZIONE |
| 5 | VIA DEL MARE | 504 | 501-12 | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 6 | VIA DEL MARE | 504 | 501-13 | | ABITAZIONE |
| 7 | VIA DEL MARE | 504 | 501-14 | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 8 | VIA DEL MARE | 504 | 501-15 | | ABITAZIONE |

Visura telematica





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO GREZZO SI E' IPOTIZZATO UN VALORE A FINE LAVORI DI € 1.090,00 IL MQ: LO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI ALLO STATO ATTUALE RISULTA AL 64 %.

VALORE A FINE LAVORI €MQ 1.090 X 64 % = 697,60 €MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 323,51 | x | 697,60 | = | 225.678,31 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 225.678,31 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 225.678,31 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | 323,51 | 0,00 | 225.678,31 | 225.678,31 |
| | | | | 225.678,31 € | 225.678,31 € |

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: **€ 225.678,31**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 225.678,31**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2022

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

A rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SCOPERTO DI FABBRICATO DEMOLITO - UNITA' COLLABENTE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1940.

B tettoia a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CA' DE GUIDO SNC, piano: T

C rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 729 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

D rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 426 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950.

E rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 426 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

F rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SCOPERTO, FORNO E DEPOSITO GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 MAPPALE 727 E GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 MAPPALE 726 SUBALTERNO 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 725 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 6,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1
GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 PARTICELLA 727 E GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 PARTICELLA 726 SUB 2 DEL COMUNE DI FRONTONE.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950.

G terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **623,00** mq



per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe PRATO/3, superficie 623, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,42 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PRATO ,Il terreno

H terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 680, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 0,88 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

I terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **236,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 658, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,30 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

J terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 113, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,15 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

K terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **1.081,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1081, reddito agrario 2,79 € reddito dominicale 2,51 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ARBORATO ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 2.944,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 42.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 42.000,00 |
| Data della valutazione: | 28/07/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/11/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 1666 di repertorio, registrata il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 156, iscritta il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €32.080,16

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1383/8221 di repertorio, registrata il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 6610, iscritta il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €440.984,36.

Importo capitale: €220.492,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 523 di repertorio, registrata il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 5884, iscritta il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 4437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 DIVISIONE (dal 19/10/2017), con atto stipulato il 19/10/2017 a firma di MANFUCCI STEFANO ai nn. 40893 di repertorio, registrato il 24/10/2017 a URBINO ai nn. 5701, trascritto il 24/10/2017 a URBINO ai nn. 4107

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (dal 14/05/2013 fino al 13/02/2015), con atto stipulato il 14/05/2013 a firma di



TRIBUNALE URBINO ai nn. 1815 di repertorio, trascritto il 13/09/2013 a URBINO ai nn. 3108.1/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCC. MARCHIONNI RIZIERO (dal 13/02/2015 fino al 19/10/2017), con atto stipulato il 13/02/2015 a firma di MANFUCCI STEFANO ai nn. 666 di repertorio, registrato il 05/11/2015 a URBINO ai nn. 279, trascritto il 05/11/2015 a URBINO ai nn. 245

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1967 PRIVI DI IMPIANTI E DI AGIBILITA'.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
SCOPERTO DI FABBRICATO DEMOLITO - UNITA' COLLABENTE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1940.



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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO COLLABENTE

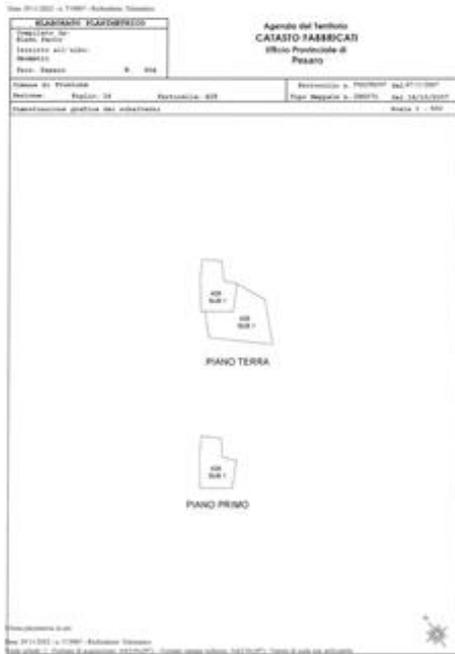
CONSISTENZA:

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 |
|-------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| FABBRICATO COLLABENTE CON SCOPERTO ESCLUSIVO | 35,00 | x | 100 % | = | 35,00 |
| Totale: | 35,00 | | | | 35,00 |





**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipologia | SR |
|--------------------|---------|--------|------------|-----------|------------|
| FRANCIONE | 14 | 14 | 707 | 707/1 | 18/10/2007 |
| DESCRIZIONE | | | | | |
| 1. 1/1 di piena | | | | | |
| INDICAZIONE | | | | | |
| UNITÀ COLLEGATA | | | | | |

Vuote informative

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 135,00 = **4.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.725,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CA' DE GUIDO SNC, piano: T





FIENILE



FIENILE

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

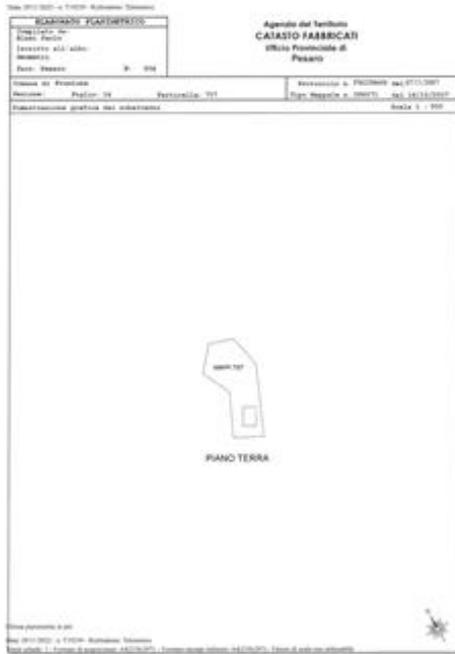
CONSISTENZA:

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 |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.750,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 729 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.





MAGAZZINO

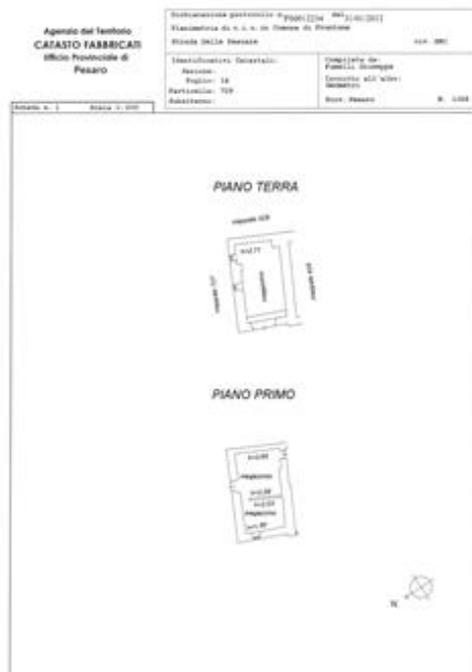
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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 | 71,00 | x | 100 % | = | 71,00 |
| Totale: | 71,00 | | | | 71,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 150,00 = **10.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.650,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO



RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 426 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCORE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950.



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.



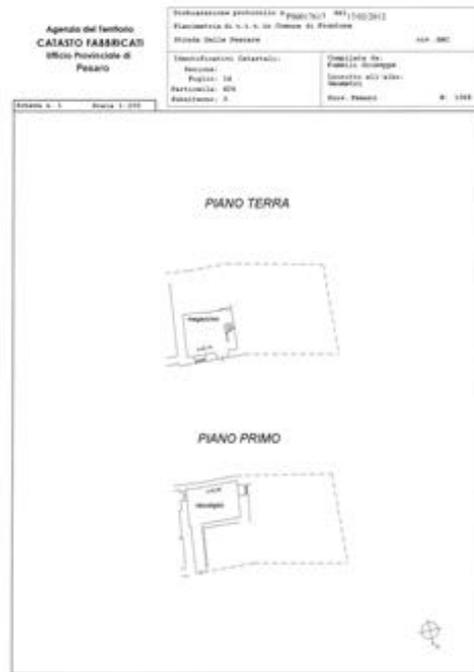
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| RIPOSTIGLIO | 43,00 | x | 100 % | = | 43,00 |
| Totale: | 43,00 | | | | 43,00 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 150,00 = **6.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.450,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO



RUSTICO

DI CUI AL PUNTO E

rustico a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 426 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLE PESCIARE SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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 | 32,00 | x | 100 % | = | 32,00 |
| Totale: | 32,00 | | | | 32,00 |



GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 PARTICELLA 727 E GRAFFATO CON IL FOGLIO 14 PARTICELLA 726 SUB 2 DEL COMUNE DI FRONTONE.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950.

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





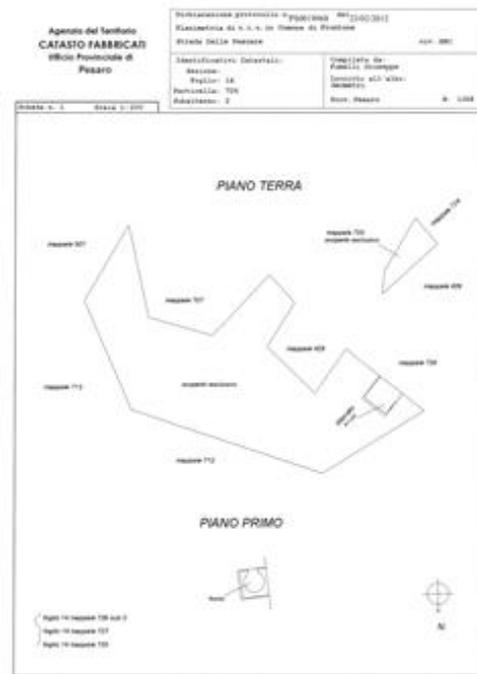
CONSISTENZA:

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 | |
|-----------------------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| FORNO-SCOPERTO- DEPOSITO | 30,00 | x | 100 % | = | 30,00 |
| Totale: | 30,00 | | | | 30,00 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 140,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **623,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe PRATO/3, superficie 623, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,42 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: PRATO ,Il terreno



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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| SCOPERTO RUDERI | 623,00 | x | 100 % | = | 623,00 |
| Totale: | 623,00 | | | | 623,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 623,00 x 3,00 = **1.869,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.869,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.869,00

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 680, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 0,88 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



| | | | | | |
|-----------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| SCOPERTO RUDERI | 680,00 | x | 100 % | = | 680,00 |
| Totale: | 680,00 | | | | 680,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 3,00 = **2.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.040,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **236,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 658, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,30 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

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.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| SCOPERTO RUDERI | 236,00 | x | 100 % | = | 236,00 |
| Totale: | 236,00 | | | | 236,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 236,00 x 3,00 = **708,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 708,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 708,00**



BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 113, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,15 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ,Il terreno

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| SCOPERTO RUDERI | 113,00 | x | 100 % | = | 113,00 |
| Totale: | 113,00 | | | | 113,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 5,00 = **565,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 565,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 565,00**

BENI IN FRONTONE VIA CA' DE GUIDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a FRONTONE VIA CA' DE GUIDO, della superficie commerciale di **1.081,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1081, reddito agrario 2,79 € reddito dominicale 2,51 €

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMINATIVO ARBORATO ,Il terreno

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.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| SCOPERTO RUDERI | 1.081,00 | x | 100 % | = | 1.081,00 |
| Totale: | 1.081,00 | | | | 1.081,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.081,00 x 3,00 = **3.243,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.243,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.243,00**



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

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 | rustico | 35,00 | 0,00 | 4.725,00 | 4.725,00 |
| B | tettoia | 0,00 | 0,00 | 2.750,00 | 2.750,00 |
| C | rustico | 71,00 | 0,00 | 10.650,00 | 10.650,00 |
| D | rustico | 43,00 | 0,00 | 6.450,00 | 6.450,00 |
| E | rustico | 32,00 | 0,00 | 4.800,00 | 4.800,00 |
| F | rustico | 30,00 | 0,00 | 4.200,00 | 4.200,00 |
| G | terreno agricolo | 623,00 | 0,00 | 1.869,00 | 1.869,00 |
| H | terreno agricolo | 680,00 | 0,00 | 2.040,00 | 2.040,00 |
| I | terreno agricolo | 236,00 | 0,00 | 708,00 | 708,00 |
| J | terreno agricolo | 113,00 | 0,00 | 565,00 | 565,00 |
| K | terreno agricolo | 1.081,00 | 0,00 | 3.243,00 | 3.243,00 |
| | | | | 42.000,00 € | 42.000,00 € |

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: **€ 42.000,00**



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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.000,00**

data 28/07/2023

il tecnico incaricato
Stefano Montanari

