



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2012

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTA** *legale.net*

TECNICO INCARICATO:

**GIANCLODE BOLGI**

CF:BLGGCL50P15H935S

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) PARCO RIMEMBRANZE 22

telefono: 0722818451

fax: 0722818451

email: geom.bolgi@gmail.com

PEC: gianclode.bolgi@geopec.it

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2012

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CANTIANO Via Martiri della Resistenza 25, della superficie commerciale di **265,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il complesso immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento al piano primo con ingresso, autorimessa e cantine al piano terra, oltre negozio allo stesso piano. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale, semiperiferica ed è stato costruito fine anni "60", primi anni "70". Le strutture portanti sono in muratura relativamente alle verticali e in latero cemento per i solai di piano e di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, scala interna, ha un'altezza interna di H= 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza sn, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Via Martiri della Resistenza - Strada Comunale - Strada Privata -Salvo Altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.240,00
Data della valutazione:	07/11/2016

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con moglie e figlia senza alcun titolo

### 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.

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI



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: Nessuna.*

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

### 4.2.1. Iserzioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/08/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 399 di repertorio, iscritta il 07/09/2012 a Urbino ai nn. Reg Gen. 4393 - Reg Part. 723, a favore di NON PERFORMING LOANS s.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 100.000,00.  
Importo capitale: 83.732,98

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1304 di repertorio, trascritta il 26/02/2013 a Urbino ai nn. Reg Gen, 1168 - Reg. Part. 673, a favore di NON PERFORMING LOANS S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 28/09/2011), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Ottoni Cesare ai nn. 7108/3373 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Urbino ai nn. Reg. Gen.5865 - Reg Part. 3724, in forza di Atto Notarile Pubblico. L'attuale Proprietario era già comproprietario dell'immobile per la quota di 1/3, con l'atto di divisione è diventato proprietario per l'intero.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili N. Prot. 403 - Pratica Edilizia 178, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione fabbricato Urbano, presentata il 10/02/1968 con il n. 403 di



protocollo, rilasciata il 28/02/1968, agibilità del 12/01/1970 con il n. Pratica 178 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 48 del 18/10/2005, l'immobile ricade in zona Zona B - Zona di completamento prevalentemente residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AI FINI DELLA VENDITA DELL'IMMOBILE NECESSITA LA RELAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ( A.P.E.)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ:** NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche sulle superfici edificate (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta Accertamento di Conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Concessori ed Elaborati di progetto: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ:** NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Piccole difformità relative la distribuzione interna 2) A catasto l'immobile risulta essere una unica U.I. comprendente anche l'autorimessa e Negozio che dovranno essere unità immobiliari distinte. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ:** NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ:** NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ:** NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 25  
**APPARTAMENTO**  
 DI CUF AL PUNTO A

**appartamento** a CANTIANO Via Martiri della Resistenza 25, della superficie commerciale di **265,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]  
 Il complesso immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento al piano primo con ingresso, autorimessa e cantine al piano terra, oltre negozio allo stesso piano. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale, semiperiferica ed è stato costruito fine anni "60", primi anni "70". Le strutture portanti sono in muratura relativamente alle verticali e in latero cemento per i solai di piano e di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 , scala interna, ha un'altezza interna di H= 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza sn, piano: T-1, intestato a [redacted]  
 [redacted]  
 Coerenze: Via Martiri della Resistenza - Strada Comunale - Strada Privata -Salvo Altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
palestra	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
---------	------	------	--------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
servizi:	100%	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI  
 [redacted]



DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA:

L'immobile di cui trattasi è costituito da un villino unifamiliare sviluppatosi su due piani, edificato in zona residenziale nella semiperiferia della città di Cantiano, edificato alla fine degli anni "60" e primi anni "70". Il fabbricato è costituito da:

- 1) Appartamento sviluppatosi ai piani terra e primo, composto da: ingresso, magazzino, autorimessa, cantine e scoperto comune al piano terra, Cucina soggiorno tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, e tre terrazzi al piano primo;
- 2) Negozio costituito da un unico locale al piano terra.

Le strutture dell'immobile sono in laterizio per le verticali, e in latero cemento per i solai di piano e copertura che è a padiglione con sovrastante manto in tegole in laterizio. Le finestre con serrandine avvolgibili, sono in legno con vetro semplice relativamente al piano primo e in alluminio al piano terra. L'impianto di riscaldamento a gasolio, non è funzionante e gli elementi radianti sono in ghisa. L'impianto idrico ed elettrico risultano conformi al momento della loro realizzazione e sono privi di certificato di conformità. In generale gli esterni del fabbricato risultano essere in cattivo stato di manutenzione e conservazione mentre le rifiniture interne sono quelle medie per il periodo in cui sono state realizzate.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno piano primo e alluminio al piano terra ☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in intonaco e rivestimento in pietra con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in pietra ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès ☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello ☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in pvc ☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* interna con rivestimento in marmo (Trani) ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: Al momento della realizzazione ☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* con recapito in pubblica fognatura ☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* con alimentazione in pubblico acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato ☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: Al momento della realizzazione ☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. Presentano deterioramenti strutturali che necessitano di interventi di risanamento. ☆☆☆☆



*strutture verticali:* costruite in muratura

agente immobiliare  \*\*\*\*\*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano Primo ed ingresso al Piano Terra	129,50	x	100 %	=	129,50
Autorimessa	88,00	x	35 %	=	30,80
Magazzino	45,00	x	50 %	=	22,50
Terrazzi	96,00	x	30 %	=	28,80
Negozi	45,00	x	120 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>403,50</b>				<b>265,60</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 265,60 x 900,00 = **239.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 239.040,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 239.040,00**

## 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 Cantiano, agenzie: Cantiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	265,60	0,00	239.040,00	239.040,00
				<b>239.040,00 €</b>	<b>239.040,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 236.240,00**

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 236.240,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2012

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno edificabile a CANTIANO Via Leopardi, della superficie commerciale di **4.768,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di Terreni ubicati nell'immediata periferia del centro cittadino di Cantiano in zona, da vigente PRG, residenziale priva di opere di urbanizzazione. Le particelle trattate fanno parte un più ampio comparto la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata redatto secondo le indicazioni previste dalle norme del vigente prg.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1085 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 23, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1073, reddito agrario 4,16 €, reddito dominicale 3,32 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1075, reddito agrario 4,16 €, reddito dominicale 3,33 €
- foglio 38 particella 1100 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1057, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1035, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 505, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma Regolare con andamento in pendenza al terreno

### 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.

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI  
[REDACTED]



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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/08/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 399 di repertorio, iscritta il 07/09/2012 a Urbino ai nn. Reg. Gen. 4393 - Reg. Part. 723, a favore di NON PERFORMING LOANS s.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 100.000,00.  
Importo capitale: 83.732,98

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1304 di repertorio, trascritta il 26/02/2013 a Urbino ai nn. Reg. Gen. 1168 - Reg. Part. 673, a favore di NON PERFORMING LOANS s.p.a., contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 28/09/2011), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Ottoni Cesare ai nn. rep. 7108/3373 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Urbino ai nn. Reg. Gen. 5865 - Reg. Part. 3724, in forza di Atto Notarile Pubblico.  
Riferito al Corpo A

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 Consiglio Comunale n° 48 del 18/10/2005, l'immobile ricade in zona Zona B di Completamento prevalentemente residenziale, Sottozona C/3 da sottoporre a strumento urbanistico attuativo.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da indicazioni riportate nel C.D.U.

## 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**



terreno edificabile a CANTIANO Via Leopardi, della superficie commerciale di **4.768,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di Terreni ubicati nell'immediata periferia del centro cittadino di Cantiano in zona, da vigente PRG , residenziale priva di opere di urbanizzazione. Le particelle trattate fanno parte un più ampio comparto la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata redatto secondo le indicazioni previste dalle norme del vigente prg.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1085 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 23. reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1073. reddito agrario 4,16 €, reddito dominicale 3,32 €. intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1075. reddito agrario 4,16 €, reddito dominicale 3,33 €
- foglio 38 particella 1100 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1057. reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 1035. reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 38 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arb. Classe 2, superficie 505. reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma Regolare con andamento in pendenza al terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: GIANCLODE BOLGI  
[REDACTED]



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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	100%	☆☆☆☆	20	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	100%	☆☆☆☆	20	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	100%	☆☆☆☆	20	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	100%	☆☆☆☆	20	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	100%	☆☆☆☆	20	☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Ubicato in zona Residenziale come da vigente PRG	4.768,00	x	100 %	=	4.768,00
<b>Totale:</b>	<b>4.768,00</b>				<b>4.768,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.768,00 x 26,00 = 123.968,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 123.968,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 123.968,00**