



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
Avv. Guglielmo Blasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Merli

CF: MRLLCU67H22L500Q
con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6
telefono: 0722322445
fax: 0722322445
email: geo@lmerli.191.it
PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VALLEFOGLIA VIA BEATO SANTE 8, frazione MONTEFABBRI, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione é un fabbricato in linea cielo terra, inserito nel centro storico del borgo di Montefabbri. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in legno e pianelle di laterizio, solaio di copertura a doppia pendenza, sempre in legno, manto in coppi di laterizio. Esternamente la finitura è in parte intonacata al rustico, non tinteggiata ed in parte in mattoni vecchi faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 42 , piano: PT - S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 7/2014)
Coerenze: Confina con altri beni simili non oggetto di pignoramento, appartenenti a terzi, in particolare confina con gli immobili, tutti distinti al Foglio 13 di Vallefoglia, sezione Colbordolo, part. 124, part. 125 sub. 1-2, part. 129 sub. 3-4-6-7, part. 130 sub. 2, part. 131 sub. 1-3, part 132 sub. 1, nonché con la via pubblica Beato Sante.
- foglio 13 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 82
Si precisa che l'ente urbano oggetto di pignoramento, foglio 13, mapp. 130, è il terreno su cui insiste il fabbricato foglio 13, mapp. 130, sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.644,00

Data della valutazione:

26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2024, alla presenza del Custode, con accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro, preventivamente autorizzato dal G.E., l'immobile è risultato libero. All'interno sono presenti vecchie mobilie e suppellettili varie di scarso valore. Il sopralluogo si è limitato al piano terra e primo piano sottostrada, non è stato possibile accedere al piano primo, in quanto la scala di accesso è stata demolita. Non sono presenti contratti di locazione sul bene, come attestato dalla Agenzia delle Entrate, si veda la comunicazione (All. 6), allegata alla presente perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 6098/4726 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Urbino (PU) ai nn. 1030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 16-05-2007.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca, sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2010 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 8787/6974 di repertorio, iscritta il 01/03/2010 a Urbino (PU) ai nn. 322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 22-02-2010.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135

- 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/12/2023 a Pesaro ai nn. 11305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'UNEP del Tribunale di Urbino in data 18-11-2023, Rep. n. 637..

Pignoramento sui seguenti beni: • Terreni in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135. • Ente urbano in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 130, di mq. 82. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio, tuttavia esistono delle parti comuni (parte di fondazione e muri portanti) con l'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 13, mapp. 130, sub. 2, non facente parte del pignoramento ed appartenente a terzi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/10/1999), con atto stipulato il 25/10/1999 a firma di Notaio Dario Nardi di Pesaro ai nn. Rep. n. 18502 di repertorio, trascritto il 27/10/1999 a Urbino ai nn. 3884.

Mediante tale atto il debitore esecutato ha acquistato da: BEZZICCHERI GIULIANO (Genova, 28-01-37) bene personale, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI MAURIZIO (Colbordolo, 29-12-45) coniugato in regime di separazione dei beni, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, BEZZICCARI UBALDO (Colbordolo, 25-10-24) bene personale, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova, il seguente bene : • Fabbricati in Colbordolo, distinti al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Ente urbano in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130. • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 135 – 79 – 83 – 85 – 86. Ed altri beni. n.b. Nel Titolo si dichiara che il debitore esecutato non è coniugato, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. P.E. N. 168/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTERVENTO SU EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 06/12/2007 con il n. PROT. N. 8409 di protocollo.

Si precisa che i lavori di cui alla P.E. n. 168/07, sono stati realizzati solo parzialmente e che la pratica edilizia risulta scaduta, pertanto per eventualmente riattivarli occorre una nuova pratica edilizia (SCIA/CILA). Non risultano agibilità rilasciate e/o richieste. Il fabbricato è stato costruito prima del 1942.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017 e successive varianti C.C. n. 9 del 28.03.19 e C.C. n. 47 del 16.11.23, l'immobile ricade in zona "A" - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al CDU prot. n. 0012513/2024 del 13/06/2024, allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di cui alla pratica edilizia P.E. n. 168/07, sono stati realizzati solo parzialmente, nello specifico è stato realizzato, per quanto visibile, solo la sostituzione del solaio al piano terra e la demolizione della scala interna, pertanto per il recupero ai fini abitativi occorre una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori (scia o cila, in funzione di quello che si vorrà realizzare). Allo stato attuale l'immobile non è agibile ai fini abitativi. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per il completamento dei lavori previsti nella P.E. n. 168/07: €12.000,00
- Rimozione della mobilia e suppellettili interne che ora ingombrano l'immobile e loro smaltimento, ai fini di poter eseguire un dettagliato rilievo del fabbricato propedeutico alla redazione della pratica edilizia per il completamento dei lavori.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, inoltre a causa dei lavori incompiuti incombenti sul fabbricato a fine lavori occorrerà aggiornare l'accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa in variazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dalla fine dei lavori incompiuti..

E' opportuno rimandare la sistemazione della parte catastale solo dopo il completamento dei lavori incompiuti sul fabbricato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALLEFOGLIA VIA BEATO SANTE 8, FRAZIONE MONTEFABBRI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEFOGLIA VIA BEATO SANTE 8, frazione MONTEFABBRI, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione é un fabbricato in linea cielo terra, inserito nel centro storico del borgo di Montefabbri. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in legno e piastrelle di laterizio, solaio di copertura a doppia pendenza, sempre in legno, manto in coppi di laterizio. Esternamente la finitura è in parte intonacata al rustico, non tinteggiata ed in parte in mattoni vecchi faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 42 , piano: PT - S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 7/2014)
Coerenze: Confina con altri beni simili non oggetto di pignoramento, appartenenti a terzi, in particolare confina con gli immobili, tutti distinti al Foglio 13 di Vallefoglia, sezione Colbordolo, part. 124, part. 125 sub. 1-2, part. 129 sub. 3-4-6-7, part. 130 sub. 2, part. 131 sub. 1-3, part 132 sub. 1, nonché con la via pubblica Beato Sante.
- foglio 13 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 82
Si precisa che l'ente urbano oggetto di pignoramento, foglio 13, mapp. 130, è il terreno su cui insiste il fabbricato foglio 13, mapp. 130, sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Piano terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Strada pubblica di accesso



Strada pubblica di accesso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 KM
autostrada distante 20 KM
ferrovia distante 20 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di laterizio, solai di piano travi di legno, mura e pianelle, dotato di una buona regolarità sia in pianta che in altezza, esternamente la finitura delle pareti è in parte intonacata rustica e non tinteggiata, in parte a mattoni vecchi faccia-vista, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio. Al piano terra sono presenti tre locali, attraverso una scala interna ad una rampa, che attualmente risulta demolita, si accede al piano primo dove sono presenti due locali. Non direttamente collegato al piano terra, ma con accesso autonomo dalla via pubblica sono presenti al primo piano sottostrada ulteriori tre locali ed una piccola grotta, che insiste sotto la via pubblica. Non è possibile allo stato attuale definire le destinazioni, in quanto il fabbricato nel 2007/2008 è stato oggetto di lavori edilizi con regolare pratica edilizia P.E. n. 168/07, tali lavori sono stati eseguiti solo parzialmente ed in piccola percentuale rispetto al progetto. Le finestre del fabbricato, ove presenti, sono in legno, con vetro singolo, con persiane in legno, ove presenti. Il portone d'ingresso è in legno di vecchia fattura. Il piano terra e sottostrada sono privi di pavimenti, al piano terra il calpestio è su soletta di cls, al piano sottostrada direttamente su terreno. Non sono presenti bagni, l'impianto di riscaldamento è assente, presenti porzioni di impianto elettrico, ma di vecchia concezione e non a norma. Non si è potuto verificare, visto la mole imponente di mobili e suppellettili presenti all'interno, se il fabbricato sia allacciato alle utenze elettriche, idriche e di fognatura. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione, sia interne che esterne. Per ripristinare le condizioni minime di abitabilità serviranno importanti lavori di straordinaria manutenzione/risanamento conservativo, anche strutturali.

*Piano Sottostrada**Piano Sottostrada*



Piano Sottostrada



Piano Sottostrada

CLASSE ENERGETICA:

[216,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240724-041068-29262 registrata in data 24/07/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	62,00	x	100 %	=	62,00
PIANO PRIMO	49,00	x	100 %	=	49,00
PIANO SOTTOSTRADA	66,00	x	50 %	=	33,00
Totale:	177,00				144,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(24/07/2024)

Domanda: Valore abitazione in normali condizioni di manutenzione situata nel centro storico di Montefabbri

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (24/07/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 1.287,50 il mq. per un fabbricato in condizioni di conservazione normale. Considerato che il fabbricato oggetto di

valutazione non è in condizioni di conservazione normale, considerato che allo stato attuale non è abitabile, e necessitando di importanti lavori per ripristinare le minime condizioni di abitabilità, il valore medio viene decurtato del 50%.

Valore unitario di stima: €/mq $1287,50 \times 0,50 = 643,75$ €/mq., arrotondato a 640,00 €/mq.

Si precisa che nella valutazione è ricompreso l'Ente Urbano, oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, mapp. 130, che è il terreno su cui insiste il fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,00 x 640,00 = **92.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq, d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dai progetti depositati in Comune e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo il DPR 138/98. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Vallefoglia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate OMI

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	144,00	0,00	92.160,00	92.160,00
				92.160,00 €	92.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile in più unità immobiliari, venendo nel caso a mancare le superfici destinabili a parcheggio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 17.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.160,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 7.516,00

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: €. 67.644,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a VALLEFOGLIA VIA DELLE MURA SNC, frazione LOC. MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricato distinto al Foglio 13, mapp. 127, catastalmente è un un fabbricato residenziale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta. Rimane sul posto solo il terreno sul quale insisteva il fabbricato. Come visibile dalle fotografie inserite in perizia, il bene oggetto di pignoramento è ormai un piccolo lotto fabbricabile, recintato sui quattro lati con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che da direttamente su via delle Mura.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 127 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 50 , piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 7/2014)
Coerenze: Confina con la particella n. 126, del foglio 13 di Colbordolo e sugli altri tre lati con le vie pubbliche.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2024, alla presente del Custode, l'immobile è risultato libero. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricato distinto al Foglio 13, mapp. 127, catastalmente è un un fabbricato residenziale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta. Rimane sul posto solo il terreno sul quale insisteva il fabbricato. Come visibile dalle fotografie inserite in perizia, il bene oggetto di pignoramento è ormai un piccolo lotto fabbricabile, recintato sui quattro lati con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che al momento del sopralluogo era chiuso con lucchetto. Si precisa che la porzione di terreno recintata comprende sia la particella 127, oggetto di pignoramento, che la particella 126 non oggetto di pignoramento. Non sono presenti contratti di locazione sul bene, come attestato dalla Agenzia delle Entrate, si veda la comunicazione (All. 6), allegata alla presente perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 6098/4726 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Urbino (PU) ai nn. 1030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 16-05-2007.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca, sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2010 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 8787/6974 di repertorio, iscritta il 01/03/2010 a Urbino (PU) ai nn. 322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 22-02-2010.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/12/2023 a Pesaro ai nn. 11305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'UNEP del Tribunale di Urbino in data 18-11-2023, Rep. n. 637..

Pignoramento sui seguenti beni: • Terreni in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135. • Ente urbano in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 130, di mq. 82. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/10/1999), con atto stipulato il 25/10/1999 a firma di Notaio Dario Nardi di Pesaro ai nn. Rep. n. 18502 di repertorio, trascritto il 27/10/1999 a Urbino ai nn. 3885.

Mediante tale atto in debitore esecutato, ha acquistato da BEZZICCARI UBALDO (Colbordolo, 25-10-24) e ROSELLI ANGELA (Colbordolo, 05-01-25), coniugati in regime di comunione dei beni, il seguente bene : • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. n.b. Nel Titolo si dichiara che il debitore esecutato non è coniugato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state trovate pratiche edilizie relative al fabbricato. Da un confronto con U.T.C. del Comune di Vallefoglia, nella persona dell'Ing. Cioppi Filippo, è possibile ricostruire il fabbricato con le consistenze definite dalla planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio del 18.03.1940, nel rispetto delle norme del P.P.C.S. di Montefabbri – Zona A. Il P.P.C.S. di Montefabbri è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 13.10.1986. La planimetria catastale di cui sopra e gli elaborati del Piano Particolareggiato di Montefabbri sono allegati alla presente perizia.

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 VALLEFOGLIA VIA DELLE MURA SNC, FRAZIONE LOC. MONTEFABBRI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a VALLEFOGLIA VIA DELLE MURA SNC, frazione LOC. MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricato distinto al Foglio 13, mapp. 127, catastalmente è un un fabbricato residenziale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta. Rimane sul posto solo il terreno sul quale insisteva il fabbricato. Come visibile dalle fotografie inserite in perizia, il bene oggetto di pignoramento è ormai un piccolo lotto fabbricabile, recintato sui quattro lati con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che da direttamente su via delle Mura.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 127 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 50 , piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 7/2014)
Coerenze: Confina con la particella n. 126, del foglio 13 di Colbordolo e sugli altri tre lati con le vie pubbliche.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la consistenza del terreno, desunta dalle tavole di P.R.G., allegata alla perizia (All. 4), lotto di dimensioni molto ridotte, da ml. 6,20x4,90, per un totale di mq. 30,38, considerato l'altezza massima alla gronda di ml. 8,00, si potrà realizzare il fabbricato su tre piani di circa 30 mq. lordi a piano, considerato che vista la particolare ubicazione all'interno del boghetto storico di Montefabbri non ci sono comparabili idonei, si ritiene che il valore a corpo del piccolo appezzamento di terreno sia di € 8.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la particolare situazione del bene oggetto di pignoramento censito al catasto come fabbricato residenziale ed acquistato dal debitore pignorato come tale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta, quindi di fatto oggi è un terreno edificabile come previsto dal P.P.C.S. di Montefabbri – Zona A., vista la mancanza di comparabili idonei, la valutazione sarà effettuata a corpo. Il P.P.C.S. di Montefabbri è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 13.10.1986. Il Piano Particolareggiato di Montefabbri è allegato alla presente perizia.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

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: **€. 8.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 800,00**

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: **€. 7.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile-verde privato/pubblico a VALLEFOGLIA ANGOLO VIA PASSERI-VIA DELLE MURA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri, tra Via Passeri e Via delle Mura, trattasi di un terreno della superficie catastale di 430,00 mq, la destinazione da P.R.G. è in parte edificabile per nuove costruzioni, in parte verde privato vincolato ed in parte verde pubblico, il lotto recintato perimetralmente con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un piccolo cancello in ferro che da direttamente sulla via pubblica. La destinazione urbanistica è verificabile dai documenti allegati alla perizia (All. 4). Il terreno è in parte pianeggiante ed in parte il leggera pendenza, si presenta ben curato con erba tagliata, sono presenti alcuni alberi all'interno tra cui degli ulivi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 135 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe GELSETO 2, superficie 430, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con Via delle Mura, Via Passeri, stradino pubblico e la particella 133 del foglio 13 di Colbordolo.

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, un'orografia leggera pendenza-pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2024, alla presente del Custode, l'immobile è risultato libero. Il terreno risulta recintato sul perimetro con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che al momento del sopralluogo era chiuso con lucchetto. Non sono presenti contratti di locazione sul bene, come attestato dalla Agenzia delle Entrate, si veda la comunicazione (All. 6), allegata alla presente perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 6098/4726 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Urbino (PU) ai nn. 1030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 16-05-2007.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca, sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2010 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 8787/6974 di repertorio, iscritta il 01/03/2010 a Urbino (PU) ai nn. 322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 22-02-2010.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/12/2023 a Pesaro ai nn. 11305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'UNEP del Tribunale di Urbino in data 18-11-2023, Rep. n. 637..

Pignoramento sui seguenti beni: • Terreni in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135. • Ente urbano in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 130, di mq. 82. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5

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**

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di terreni, non si sono vincoli o spese condominiali. Per i vincoli urbanistici a cui i terreni sono assoggettati, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vallefoglia, CDU prot. n. 0012513/2024 del 13/06/2024, allegato alla presente perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/10/1999), con atto stipulato il 25/10/1999 a firma di Notaio Dario Nardi di Pesaro ai nn. Rep. n. 18502 di repertorio, trascritto il 27/10/1999 a Urbino ai nn. 3884.

Mediante tale atto il debitore esecutato ha acquistato da: BEZZICCHERI GIULIANO (Genova, 28-01-37) bene personale, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI MAURIZIO (Colbordolo, 29-12-45) coniugato in regime di separazione dei beni, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, BEZZICCARI UBALDO (Colbordolo, 25-10-24) bene personale, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova, il seguente bene : • Fabbricati in Colbordolo, distinti al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Ente urbano in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130. • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 135 – 79 – 83 – 85 – 86. Ed altri beni. n.b. Nel Titolo si dichiara che il debitore esecutato non è coniugato, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di pignoramento Foglio 13, mapp. 135, è un terreno ad uso verde pubblico e privato, sul quale non insistono fabbricati, pertanto non sono necessarie ricerche di pratiche edilizie, con la

relativa conformità.

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 VALLEFOGLIA ANGOLO VIA PASSERI-VIA DELLE MURA, FRAZIONE
MONTEFABBRI

TERRENO EDIFICABILE-VERDE PRIVATO/PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile-verde privato/pubblico a VALLEFOGLIA ANGOLO VIA PASSERI-VIA DELLE MURA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri, tra Via Passeri e Via delle Mura, trattasi di un terreno della superficie catastale di 430,00 mq, la destinazione da P.R.G. è in parte edificabile per nuove costruzioni, in parte verde privato vincolato ed in parte verde pubblico, il lotto recintato perimetralmente con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un piccolo cancello in ferro che da direttamente sulla via pubblica. La destinazione urbanistica è verificabile dai documenti allegati alla perizia (All. 4). Il terreno è in parte pianeggiante ed in parte il leggera pendenza, si presenta ben curato con erba tagliata, sono presenti alcuni alberi all'interno tra cui degli ulivi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 135 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe GELSETO 2, superficie 430, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con Via delle Mura, Via Passeri, stradino pubblico e la particella 133 del foglio 13 di Colbordolo.

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, un'orografia leggera pendenza-pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la consistenza del terreno, desunta dalla visura catastale, per un totale di mq. 430,00, considerato la porzione edificabile definita da P.R.G., considerato inoltre, che vista la particolare ubicazione all'interno del boghetto storico di Montefabbri non ci sono comparabili idonei, si ritiene che il valore a corpo del terreno Foglio 13, mapp. 135, sia di € 18.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la particolare destinazione del terreno oggetto di pignoramento destinato in parte a verde pubblico ed il parte a verde privato, come previsto dal P.P.C.S. di Montefabbri – Zona A., vista la mancanza di comparabili idonei, la valutazione sarà effettuata a corpo. Il P.P.C.S. di Montefabbri è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 13.10.1986. Il Piano Particolareggiato di Montefabbri è allegato alla presente perizia.

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
	terreno				
A	edificabile-verde privato/pubblico	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€. 18.000,00**

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: **€. 18.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VALLEFOGLIA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli formati da quattro particelle divisi in tre distinti appezzamenti non confinanti tra loro, di forma irregolare posto a varie pendenze, tutti coperti da boscaglia e rovi, apparentemente abbandonati da tempo, per un totale di 6.872,00 mq. (superficie catastale). Si trovano a circa 1,00 Km. dall'abitato di Montefabbri, a cui si accede dalla S.P. 73, attraverso una strada presumibilmente vicinale in terra battuta, indicata nella mappa catastale. Il terreno per quanto visibile non è delimitato, i confini non sono stati controllati (non essendo oggetto di specifico incarico). Vista la fitta boscaglia non è stato possibile addentrarsi all'interno delle particelle, le fotografie presenti nella perizia sono state scattate dal ciglio della strada vicinale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor 3, superficie 1472, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 5,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 80-100, del foglio 13, appartenenti a terzi e la strada vicinale su due lati.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 2119, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 8,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 81-82-84-100-287, del foglio 13, appartenenti a terzi.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 2841, reddito agrario 5,87 €, reddito dominicale 9,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 84-87-88-104-287, del foglio 13, appartenenti a terzi, e la part. 86 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 440, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)

Coerenze: Confina con le part. 87-88-104, del foglio 13, appartenenti a terzi, la part. 85 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento e da un lato con la strada vicinale
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo i terreni distinti al foglio 13, mapp. 79-83-85-86, sono risultati liberi e non gravati da contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 6098/4726 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Urbino (PU) ai nn. 1030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 16-05-2007.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca, sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2010 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. Rep. n. 8787/6974 di repertorio, iscritta il 01/03/2010 a Urbino (PU) ai nn. 322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo a rogito del not. Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 22-02-2010.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca sui seguenti beni: • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135 – 130. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Fabbricato in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/12/2023 a Pesaro ai nn. 11305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'UNEP del Tribunale di Urbino in data 18-11-2023, Rep. n. 637..

Pignoramento sui seguenti beni: • Terreni in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 79 – 83 – 85 – 86 – 135. • Ente urbano in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 130, di mq. 82. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 127, Cat. A/5, vani 3. • Fabbricato in Vallefoglia Sez. Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5

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**

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di terreni agricoli, non si sono vincoli o spese condominiali. Per i vincoli urbanistici a cui i terreni sono assoggettati, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vallefoglia, CDU prot. n. 0012513/2024 del 13/06/2024, allegato alla presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/10/1999),

con atto stipulato il 25/10/1999 a firma di Notaio Dario Nardi di Pesaro ai nn. Rep. n. 18502 di repertorio, trascritto il 27/10/1999 a Urbino ai nn. 3884.

Mediante tale atto il debitore esecutato ha acquistato da: BEZZICCHERI GIULIANO (Genova, 28-01-37) bene personale, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI MAURIZIO (Colbordolo, 29-12-45) coniugato in regime di separazione dei beni, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, BEZZICCARI UBALDO (Colbordolo, 25-10-24) bene personale, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova, il seguente bene : • Fabbricati in Colbordolo, distinti al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130/1, Cat. A/4, vani 5. • Ente urbano in Colbordolo, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 130. • Terreni in Colbordolo, distinti al C.T., F. 13 MAP. 135 – 79 – 83 – 85 – 86. Ed altri beni. n.b. Nel Titolo si dichiara che il debitore esecutato non è coniugato, BEZZICCHERI ROLANDO (Genova, 26-03-34) celibe, BEZZICCARI IOLE (Colbordolo, 08-07-26) vedova, ENRIOTTI CARLA (Genova, 24-10-27) vedova.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 VALLEFOGLIA, FRAZIONE MONTEFABBRI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VALLEFOGLIA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli formati da quattro particelle divisi in tre distinti appezzamenti non

confinanti tra loro, di forma irregolare posto a varie pendenze, tutti coperti da boscaglia e rovi, apparentemente abbandonati da tempo, per un totale di 6.872,00 mq. (superficie catastale). Si trovano a circa 1,00 Km. dall'abitato di Montefabbri, a cui si accede dalla S.P. 73, attraverso una strada presumibilmente vicinale in terra battuta, indicata nella mappa castale. Il terreno per quanto visibile non è delimitato, i confini non sono stati controllati (non essendo oggetto di specifico incarico). Vista la fitta boscaglia non è stato possibile addentrarsi all'interno delle particelle, le fotografie presenti nella perizia sono state scattate dal ciglio della strada vicinale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor 3, superficie 1472, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 5,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 80-100, del foglio 13, appartenenti a terzi e la strada vicinale su due lati.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 2119, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 8,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 81-82-84-100-287, del foglio 13, appartenenti a terzi.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 2841, reddito agrario 5,87 €, reddito dominicale 9,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 84-87-88-104-287, del foglio 13, appartenenti a terzi, e la part. 86 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento.
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.
- foglio 13 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 440, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 1/2014)
Coerenze: Confina con le part. 87-88-104, del foglio 13, appartenenti a terzi, la part. 85 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento e da un lato con la strada vicinale
La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.



Imbocco strada vicinale accesso terreni dalla S.P. 73, 1 km prima di Montefabbri



Strada vicinale di accesso



Strada vicinale di accesso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, condotta intervistando tecnici del settore operanti nel territorio e avvalendosi come puro riferimento di banche dati della Agenzia delle Entrate sui valori agricoli medi della Provincia di Pesaro-Urbino, tenuto conto degli opportuni aggiustamenti in base ai parametri di confronto quali la giacitura, la forma, l'ubicazione, l'ampiezza, la destinazione urbanistica, si ritiene di applicare ai terreni distinti al Foglio 13, mapp. 79-83-85-86, un valore a corpo per tutta la superficie catastale di 6.872,00 mq. un valore di € 8.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto che le particelle di terreno hanno singolarmente una superficie ridotta, si ritiene che la vendita dei terreni agricoli debba avvenire in unico lotto.

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: **€ 8.000,00**

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 **€ 8.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
Geom. Luca Merli