



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. D'Orazio Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA SPADONI

CF:SPDLCU79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via Urbinate n. 64

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a URBINO Via Monte Avorio, della superficie commerciale di **326,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Avorio, piano: Terra e primo, derivante da variazione catastale n. 36859 del 26/07/2021
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B terreno agricolo a URBINO Via Monte Avorio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 3246, reddito agrario 5,03 € reddito dominicale 4,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 146 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 400, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PS0084430 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 25889.1/2007)
Coerenze: Stessa ditta su più lati.
- foglio 146 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 3, superficie 97, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PS0084430 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 25889.1/2007)
- foglio 146 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 5, superficie 87711, reddito agrario 9,06 € reddito dominicale 36,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, particelle 8, 184, 182, salvo altri.
- foglio 146 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 210, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 187, salvo altri.
- foglio 146 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 198, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri
- foglio 146 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 17, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 185, salvo latr.

- foglio 146 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 697, reddito agrario 1,80 € reddito dominicale 1,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 189, salvo altri.

- foglio 146 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 102, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 189, salvo altri.

Presenta , i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

C magazzino-ripostiglio a URBINO Via Monte Avorio, della superficie commerciale di **29,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo.Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 120,44 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Avorio, piano: Terra e primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale del 26.07.2021 n. PS0036859

Coerenze: Scoperto comune su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	356,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.627,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.200,00
Data della valutazione:	04/08/2021

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 **volontaria**, stipulata il 14/05/2009 a firma di Notaio Colangeli di Fano ai nn. 67870/28575 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a Urbino ai nn. 810reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Debitore non datore

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 632 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Urbino ai nn. 3928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbina ai nn. 103176/14975 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Urbino ai nn. 4039reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 186, 190, 191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbina ai nn. 103176/14975 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Urbino ai nn. 4040 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 17,18, 19, 20, 179, 188, 193

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9,09/300 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/1994 fino al 12/03/2003), trascritto il 26/02/2001 a Urbino ai nn. 1083.

Il titolo è riferito solamente a particelle 17, 19, 20, 121, 27, 9, 18, 23 e 26

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1998 fino al 19/07/2003), trascritto il 03/10/2007 a Urbino ai nn. 4467.

Il titolo è riferito solamente a particelle 17, 19, 20, 121, 27, 9, 18, 23 e 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2003 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 12/03/2003 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 52067 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Urbino ai nn. 1602 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 23 e 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/22, in forza di denuncia di successione (dal 19/07/2003 fino al 12/03/2003), trascritto il 26/11/2003 a Urbino ai nn. 5822.

Il titolo è riferito solamente a particelle 17, 19, 20, 121, 27, 9, 18, 23 e 26.

Denuncia di successione n. 29/374 - Accettazione d'eredità n. 4596 reg. part. del 11/11/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2003 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 06/08/2003 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 53773/13590 di repertorio, trascritto il 04/09/2003 a Urbino ai nn. 4107 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 17, 26, 121, 9, 18 e 204 (ex 19 e 20)

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 92 del 30/07/1994 del Consiglio Comunale, approvato con modifiche con delibera della Giunta Provinciale n. 323 del 22/04/1997 e convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n. 29 del 25/03/2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Vincoli, tutele e prescrizioni urbanistiche come riportato nell'allegato C.D.U. n. 2021/72 del 27/05/2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA MONTE AVORIO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a URBINO Via Monte Avorio, della superficie commerciale di **326,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Avorio, piano: Terra e primo, derivante da variazione catastale n. 36859 del 26/07/2021
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rudere facente parte del medesimo lotto, comprendente terreno agricolo e magazzino (corpi B e C), coordinate (43.729811, 12.530250).

Vecchia casa colonica, diposta su due piani, terra e primo, struttura portante in pietra e mattoni, solai in legno, parzialmente crollata, priva di impianti.

Le planimetrie riportate di seguito sono quelle del precedente accatastamento, oggi censita però come unità collabente, il piano primo era adibito ad abitazione, mentre il piano terra a ricovero attrezzi e stalle.

Si fa presente che la strada pubblica, non è riportata in mappa, che da una visione delle foto aeree reperte sul sito internet google maps, sovrapposte agli estratti di mappa, parte di detta strada potrebbe ricadere a margine dello scoeprto esclusivo, come meglio specificato nell arelazione del corpo B.



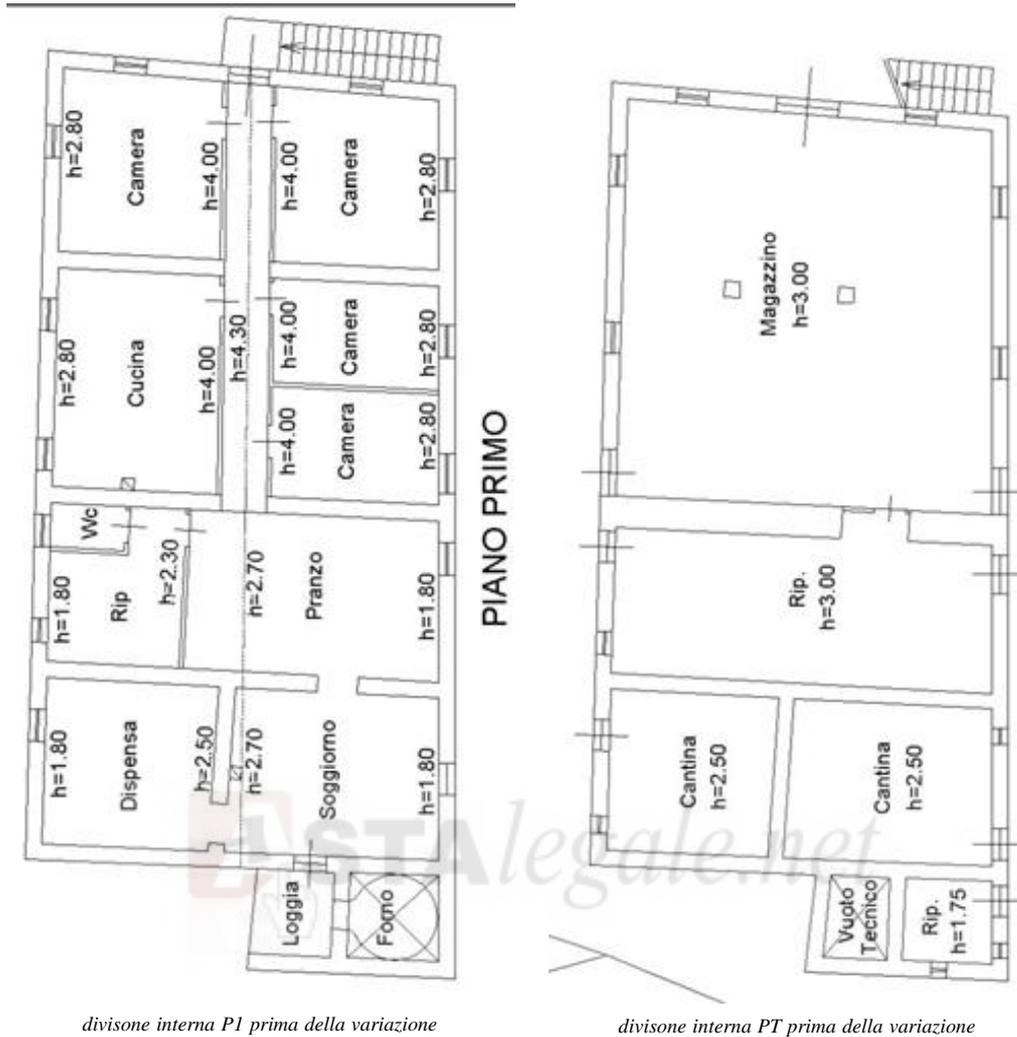


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo	218,00	x	100 %	=	218,00
piano terra	218,00	x	35 %	=	76,30
scoperto (per i primi 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Scoperto esclusivo peri restanti	1.483,42	x	2 %	=	29,67
Totale:	1.944,42				326,47



divisione interna P1 prima della variazione

divisione interna PT prima della variazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (14/07/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 280,00

Agenzia locale (14/07/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 280,00

Agenzia locale (14/07/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 260,00

Valore massimo: 290,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di **€/mq 263,33**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 326,47 x 263,33 = **85.968,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.968,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.968,92**

BENI IN URBINO VIA MONTE AVORIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a URBINO Via Monte Avorio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 3246, reddito agrario 5,03 € reddito dominicale 4,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 146 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 400, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PS0084430 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 25889.1/2007)
Coerenze: Stessa ditta su più lati.
- foglio 146 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 3, superficie 97, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. PS0084430 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 25889.1/2007)
- foglio 146 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 5, superficie 87711, reddito agrario 9,06 € reddito dominicale 36,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, particelle 8, 184, 182, salvo altri.
- foglio 146 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 210, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 187, salvo altri.
- foglio 146 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 198, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

- foglio 146 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 17, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 185, salvo altri.

- foglio 146 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 697, reddito agrario 1,80 € reddito dominicale 1,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 189, salvo altri.

- foglio 146 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 102, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/11/2004 protocollo n. PS0207275 in atti dal 24/11/2004 (n. 207275.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta su più lati, particella 189, salvo altri.

Presenta , i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno Agricolo facente parte del medesimo lotto, comprendente rudere e magazzino (corpi A e C), coordinate (43.729811, 12.530250).

Superficie complessiva mq. 92678, terreno incolto, prevalentemente a bosco e macchi amediterranea, con profilo del terreno in pendenza esposto a sud-ovest.

Si fa presente che la strada pubblica, non è riportata in mappa, che da una visione delle foto aeree reperte sul sito internet google maps, sovrapposte agli estratti di mappa, parte di detta strada potrebbe ricadere a margine della proprietà, in particolare sulle particelle 179 e 17 e 193. Essendo in prossimità del confine non reca danno al fondo, anzi gli permette di avere, vista l'ampiezza, altri accessi, oltre a quello perinciale situato in prossimità del fabbricato (corpo A)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori medi sono quelli rilasciati dall' Agenzia delle Entrate, riferiti all'aprovincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "Colline di Urbino"

Terreno seminativo mq. 4054 x 1,2712 €/mq = € 5153,44

Terreno seminativo arborato mq. 816 x 1,2712 €/mq = €1037,30

Bosco ceduo mq. 87.711 x 0,5535 €/mq = €48.548,04

Prato mq 97 x 1,3438 €/mq= € 130,35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.869,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.869,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.869,13**



magazzino-ripostiglio a URBINO Via Monte Avorio, della superficie commerciale di **29,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 120,44 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Avorio, piano: Terra e primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale del 26.07.2021 n. PS0036859
Coerenze: Scoperto comune su più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino, ripostiglio facente parte del medesimo lotto, comprendente rustico e terreno agricolo (corpi A e B), coordinate (43.729811, 12.530250).

Accessorio costruito nelle vicinanze del fabbricato principale, disposto su due piani, piano seminterrato e piano terra, struttura cemento armato e laterizio, copertura a falde, chiuso su tre lati con mattoni sfalzati, privo di impianti, di circa 30 mq a piano.



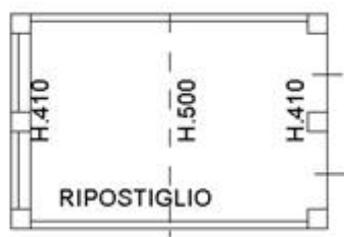
CONSISTENZA:

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

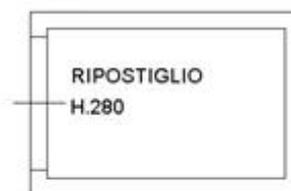
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
paino terra e seminterrato	59,16	x	50 %	=	29,58
Totale:	59,16				29,58

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene attribuita il medesimo valore a mq. del fabbricato principale (corpo A) pari ad €mq 263,33

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,58 x 263,33 = **7.789,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.789,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.789,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	326,47	0,00	85.968,92	85.968,92
B	terreno agricolo	0,00	0,00	54.869,13	54.869,13
C	magazzino- ripostiglio	29,58	0,00	7.789,30	7.789,30
				148.627,36 €	148.627,36 €

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: **€ 148.627,36**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 7.431,37**

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:

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:	€ 141.200,00

data 04/08/2021

il tecnico incaricato
LUCA SPADONI

