



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MARZIANO PASCUCCI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto ANDREA MERLI

CF: MRLNDR63M14L500R
con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Conciatori, 50
telefono: 072288820
fax: 072288820
email: studio.merli@libero.it
PEC: andrea.merli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAGLI Località Strada Oriana, della superficie commerciale di **28.153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari a ha 02.81.53, di cui quasi la totalità sono contigui e sono adiacenti al fabbricato di cui l'esecuzione in oggetto identificato ai lotti 4 e 5 ed individuato al foglio 124 particella 19. Sono ubicati a circa 2 Km dal centro del Comune di Cagli, mentre un piccolo appezzamento della superficie pari a mq 3.693 risulta distaccato dal corpo principale (foglio 109).

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 257, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2728, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 722, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Catena Carlo, nato negli Stati Uniti d'America il 13.06.1964, cf. CTNCRL64H13Z404W
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe Pasc, Cesp. 3, superficie 296, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 109 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 3611, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 3,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30.07.1971
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 109 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 80, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. cesp. 3, superficie 1919, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28.07.1975 in atti dal 21.05.1980 (n. 77580)
- foglio 124 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2128, reddito agrario 4,40 € reddito dominicale 3,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe Gelseto 2, superficie 2562, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 2,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 176, reddito

agrario 0,36 € reddito dominicale 0,32 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 3108.1971

- foglio 124 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2410, reddito agrario 4,98 € reddito dominicale 4,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28.07.1975 in atti dal 21.05.1980 (n. 77580)
- foglio 124 particella 282 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cesp. 3, superficie 48, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 849, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 1,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe Relt. Strad., superficie 354, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi causa morte) del 15.10.2007 prot. PS0116130 in atti dal 16.07.2008
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 139, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 212, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 145, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 274, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,78 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 129, reddito agrario 37,00 € reddito dominicale 0,37 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 103, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,29 € indirizzo catastale: Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe Semin. arb. 4, superficie 375, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1309, reddito agrario 3,72 € reddito dominicale 3,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 4906, reddito agrario 13,94 € reddito dominicale 13,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2419, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,37 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.153,00 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:	€ 19.707,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.700,00
Data della valutazione:	27/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami di cui sopra iscritti per 1/3 spettanti all'esecutato su tutti gli immobili oggetto della divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Urbino in data 09.11.2012 Rep. n. 1632 e trascritta in Urbino in data 30.11.2012 al n. 4201 reg. Part., ai sensi del combinato disposto degli artt. 2852, 1° comma e 757 del c.c. si trasferiscono sugli immobili attribuiti in proprietà esclusiva all'esecutato.

Le visure sono aggiornate al 20.03.2018.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 27/01/2009 a Urbino ai nn. 102 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €304.749,72.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **legale**, iscritta il 17/03/2010 a Urbino ai nn. 383 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.031.806,86.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 586 Rep. di repertorio, trascritta il 14/07/2014 a Urbino ai nn. 2201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

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 1/3, in forza di Atto di successione (dal 15/10/2007), registrato il 21/05/2008 a Ag. delle Entrate di Urbino ai nn. 1 Vol. 415/8, trascritto il 16/10/2008 a Urbino ai nn. 4766 Reg. Part., in forza di Atto di successione.

Il titolo è riferito solamente a 1/3 della quota di proprietà.

A seguito della denuncia di successione menzionata il bene risultava così cointestato, 1/3 Catena Cory, nato a Cagli(PU) il 10.01.1974, cf. CTNCRY74A10B352Q - 1/3 Catena Flavia, nata a Cagli (PU) il 30.04.1958, cf. CTNFLV58D70B352Y

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ordinanza di divisione giudiziale (dal 09/11/2012), con atto stipulato il 09/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1632 Rep. di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Urbino ai nn. 4201 Reg. Part., in forza di ordinanza di divisione giudiziale.

Con tale ordinanza, il bene risulta intestato per l'intero in capo all'esecutato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione del 02/07/1975 (fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 28/07/1975 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. Rep. 26528 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Urbino ai nn. 880 Vol. 132, trascritto il 25/08/1975 a Urbino ai nn. 2203 Reg. Part., in forza di atto di divisione del 02/07/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola - E. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990 e di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

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 CAGLI LOCALITÀ STRADA ORIANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAGLI Località Strada Oriana, della superficie commerciale di **28.153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari a ha 02.81.53, di cui quasi la totalità sono contigui e sono adiacenti al fabbricato di cui l'esecuzione in oggetto identificato ai lotti 4 e 5 ed individuato al foglio 124 particella 19. Sono ubicati a circa 2 Km dal centro del Comune di Cagli, mentre un piccolo appezzamento della superficie pari a mq 3.693 risulta distaccato dal corpo principale (foglio 109).

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 257, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2728, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 722, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Catena Carlo, nato negli Stati Uniti d'America il 13.06.1964, cf. CTNCRL64H13Z404W
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe Pasc, Cesp. 3, superficie 296, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 109 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 3611, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 3,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da impianto meccanografico del 30.07.1971

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 109 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 80, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. cesp. 3, superficie 1919, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28.07.1975 in atti dal 21.05.1980 (n. 77580)
- foglio 124 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2128, reddito agrario 4,40 € reddito dominicale 3,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe Gelseto 2, superficie 2562, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 2,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 176, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,32 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.08.1971
- foglio 124 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 2410, reddito agrario 4,98 € reddito dominicale 4,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 28.07.1975 in atti dal 21.05.1980 (n. 77580)
- foglio 124 particella 282 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cesp. 3, superficie 48, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 849, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 1,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe Relt. Strad., superficie 354, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi causa morte) del 15.10.2007 prot. PS0116130 in atti dal 16.07.2008
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 139, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 212, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 145, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 124 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 274, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 0,78 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 129, reddito agrario 37,00 € reddito dominicale 0,37 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 103, reddito

agrario 0,29 € reddito dominicale 0,29 € indirizzo catastale: Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà

- foglio 124 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe Semin. arb. 4, superficie 375, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
Coerenze: stessa proprietà + altri
- foglio 124 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1309, reddito agrario 3,72 € reddito dominicale 3,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 4906, reddito agrario 13,94 € reddito dominicale 13,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20.07.2004 in atti dal 20.07.2004 (n. 110224.1/2004)
- foglio 124 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2419, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,37 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25.08.2008 in atti dal 25.08.2008 (n. 127793.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà + altri

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 Cagli a circa Km 2). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto come da Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in “Zona Agricola - E”. in tali zone le stesse Norme Tecniche di Attuazione prescrivono che sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990. E di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

L'orografia dei terreni è collinare e risultano per la quasi totalità incolti, da un punto di vista prettamente agricolo sono di bassa qualità.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	28.153,00	x	100 %	=	28.153,00
Totale:	28.153,00				28.153,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fondo ha estensione complessiva pari a mq 28.153, considerando che trattasi per la quasi totalità di terreni incolti, con bassa valenza agricola, si ritiene che un prezzo medio si attesti a €7.000,00 ad ettaro pari a €0,70 a metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.153,00 x 0,70 = **19.707,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.707,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.707,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate

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 agricolo	28.153,00	0,00	19.707,10	19.707,10
				19.707,10 €	19.707,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

pur risultando facilmente divisibili si ritiene di doverli vendere come 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:	€ 19.707,10
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:	€ 1.970,71
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 36,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAGLI, della superficie commerciale di **5.028,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari a ha 00.50.28, per la quasi totalità pianeggiante. I terreni in oggetto come da Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in "Zona Agricola - E". In tali zone le stesse Norme Tecniche di Attuazione prescrivono che sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990. E di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 68, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.
- foglio 124 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 4902, reddito agrario 12,66 € reddito dominicale 12,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.
- foglio 124 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 58, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.028,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.996,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.400,00
Data della valutazione:	27/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca di cui sopra iscritta per 1/3 spettanti all'esecutato su tutti gli immobili oggetto della divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Urbino in data 09.11.2012 Rep. n. 1632 e trascritta in Urbino in data 30.11.2012 al n. 4201 reg. Part., ai sensi del combinato disposto degli artt. 2852, 1° comma e 757 del c.c. si trasferiscono sugli immobili attribuiti in proprietà esclusiva all'esecutato.

Le visure sono aggiornate al 20.03.2018.

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:

Servitù di passaggio, stipulata il 16/03/2017 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. Rep. 40355/18238 di repertorio, trascritta il 22/03/2017 ai nn. 1312 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a particelle 349 e 351 del foglio 124 oltre ad altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 27/01/2009 a Urbino ai nn. 102 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €304.749,72.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **legale**, iscritta il 17/03/2010 a Urbino ai nn. 383 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.031.806,86.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 586 Rep. di repertorio, trascritta il 14/07/2014 a Urbino ai nn. 2201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

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 ordinanza di divisione giudiziale, con atto stipulato il 09/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1632 Rep. di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Urbino ai nn. 4201 Reg. Part., in forza di ordinanza di divisione giudiziale.

Con tale ordinanza, il bene risulta intestato per l'intero in capo all'esecutato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 15/10/2007), registrato il 21/05/2008 a Agenzia della entrate di Urbino ai nn. 1 Vol. 415/8, trascritto il 16/10/2008 a Urbino ai nn. 4766 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a 1/3 della quota di proprietà.

A seguito della denuncia di successione menzionata il bene risultava così cointestato, 1/3 Catena Cory, nato a Cagli(PU) il 10.01.1974, cf. CTNCRY74A10B352Q - 1/3 Catena Flavia, nata a Cagli (PU) il 30.04.1958, cf. CTNFLV58D70B352Y

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita del 03/12/1972 (fino al 28/01/1999), in forza di atto di compravendita del 03/12/1972

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita , con atto stipulato il 28/01/1999 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 17334 Rep. di repertorio, trascritto il 05/02/1999 a Urbino ai nn. 486 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola - E. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990. E di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

catastalmente la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3, mentre l'esecutato è proprietario per l'intero, occorre procedere pertanto all'aggiornamento catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a intestazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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



terreno agricolo a CAGLI, della superficie commerciale di **5.028,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di superficie complessiva pari a ha 00.50.28, per la quasi totalità pianeggiante. I terreni in oggetto come da Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in "Zona Agricola - E". In tali zone le stesse Norme Tecniche di Attuazione prescrivono che sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990. E di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 68, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.
- foglio 124 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 4902, reddito agrario 12,66 € reddito dominicale 12,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.
- foglio 124 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 58, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 21.06.201 in atti dal 21.06.2012 (n. 87741.1/2012)
Coerenze: stessa proprietà + altri
occorre procedere all'aggiornamento catastale poiché nelle visure la proprietà risulta intestata per la quota di 1/3.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli a circa 1, chilometri, Urbino a circa 40 chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento pur essendo in zona agricola è stato utilizzato nel tempo come area di deposito di materiale edile. È completamente recintato, si raggiunge comodamente risultando ai margini dell'abitato dopo aver percorso un breve tratto di strada vicinale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.028,00	x	100 %	=	5.028,00
Totale:	5.028,00				5.028,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

l'area ha estensione complessiva pari a mq 5.028, pur trattandosi di terreni agricoli, l'ubicazione non lontano dal centro abitato, l'orografia perfettamente pianeggiante, la possibilità di essere utilizzato come area di deposito, la quota vendibile riferita ad un terzo di proprietà, si ritiene che un prezzo medio si attesti a €70.000,00 ad ettaro pari a €7,00 a metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.028,00 x 7,00 = **35.196,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.196,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.196,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

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 agricolo	5.028,00	0,00	35.196,00	35.196,00
				35.196,00 €	35.196,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene che il bene sia convenientemente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.996,00**

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: **€ 3.499,60**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 96,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a CAGLI Via Giovanni Santi, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una area urbana della superficie di mq 210 residuo di una lottizzazione degli anni settanta. Attualmente è destinata come area parcheggio e come zona ecologica su cui sono posizionati i contenitori per la raccolta differenziata.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 801 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 210 mq, indirizzo catastale: Via Giovanni Santi, 18, intestato a *** DATO OSCURATO *** categoria, area urbana

Presenta una forma allungata e irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.500,00
Data della valutazione:	27/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami di cui sopra iscritti per 1/3 spettanti all'esecutato su tutti gli immobili oggetto della divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Urbino in data 09.11.2012 Rep. n. 1632 e trascritta in Urbino in data 30.11.2012 al n. 4201 reg. Part., ai sensi del combinato disposto degli artt. 2852, 1° comma e 757 del c.c. si trasferiscono sugli immobili attribuiti in proprietà esclusiva all'esecutato.

Le visure sono aggiornate al 20.03.2018.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 27/01/2009 a Urbino ai nn. 102 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €304.749,72.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **legale**, iscritta il 17/03/2010 a Urbino ai nn. 383 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.031.806,86.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1051 Rep. di repertorio, trascritta il 17/04/2014 a Urbino ai nn. 1257 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a porzioni di fabbricati siti in Comune di Cagli (PU), distinti al N.C.E.U. al foglio 124 particella 19 e foglio 151 particella 801 sub 30 e 31

pignoramento, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 586 Rep. di repertorio, trascritta il 14/07/2014 a Urbino ai nn. 2201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti lotti della presente perizia

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, con atto stipulato il 01/04/1989 a firma di Notaio Colangeli di Pesaro ai nn. 570 di repertorio, trascritto il 05/05/1989 a Urbino ai nn. 1725 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

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 l'immobile ricade in zona in parte Agricola E, in parte zona di Completamento B1x

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 CAGLI VIA GIOVANNI SANTI DI CUI AL PUNTO A

a CAGLI Via Giovanni Santi, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una area urbana della superficie di mq 210 residuo di una lottizzazione degli anni settanta. Attualmente è destinata come area parcheggio e come zona ecologica su cui sono posizionati i contenitori per la raccolta differenziata.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 801 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 210 mq, indirizzo catastale: Via Giovanni Santi, 18, intestato a *** DATO OSCURATO *** categoria, area urbana

Presenta una forma allungata e irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area pur essendo in parte individuata come "Zona Agricola - E" ed in parte come zona di completamento B1X, per le dimensioni e l'ubicazione risulta di fatto non edificabile e può essere utilizzata come area di sosta.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area ha superficie pari a mq 210, trattandosi di un'area che può essere utilizzata per la sosta di autoveicoli, essendo ubicata all'interno di una zona completamente edificata si ritiene che il valore a corpo nello stato in cui si trova senza considerare eventuali riduzioni per l'immediatezza della vendita sia di €15.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La peculiarità dell'area fa sì che la valutazione avvenga a corpo, non essendo avvenute di compravendite di aree simili a quella in oggetto.. si valuteranno le dimensioni, l'ubicazione ed il possibile utilizzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

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		210,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta comodamente divisibile

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: **€ 15.000,00****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: **€ 1.500,00**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: **€ 13.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2014

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Strada Oriana - 26, della superficie commerciale di **131,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al piano terra di una palazzina su due piani oltre al sottotetto facente parte di un complesso che comprende altre unità immobiliari. Situata in zona agricola nelle immediate vicinanze del centro abitato di Cagli a circa due chilometri dal centro storico, è stata edificata nel 1975 a seguito di un intervento che prevedeva la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato rurale. Al piano primo è ubicato un secondo appartamento oggetto di altro lotto (n. 5) nella presente esecuzione. La destinazione d'uso prevista dal progetto del 1975 era magazzino e ricovero attrezzature, successivamente è stata destinata a residenza senza che fossero state inoltrate le necessarie richieste presso i competenti uffici. Esternamente inoltre si è rilevato che sussistono delle difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, l'accesso all'appartamento dal balcone, alcune aperture che sono state modificate, lievi variazioni dimensionali del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.900,00
Data della valutazione:	27/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo di locazione, stipulato il 01/03/2017, con scadenza il 28/02/2021, registrato il 28/03/2017 a Fano ai nn. 789 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.000,00 annui.

Si allega Certificato di residenza e Stato di famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami di cui sopra iscritti per 1/3 spettanti all'esecutato su tutti gli immobili oggetto della divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Urbino in data 09.11.2012 Rep. n. 1632 e trascritta in Urbino in data 30.11.2012 al n. 4201 reg. Part., ai sensi del combinato disposto degli artt. 2852, 1° comma e 757 del c.c. si trasferiscono sugli immobili attribuiti in proprietà esclusiva all'esecutato.

Le visure sono aggiornate al 20.03.2018.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 27/01/2009 a Urbino ai nn. 102 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €304.749,72.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **legale**, iscritta il 17/03/2010 a Urbino ai nn. 383 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.031.806,86.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/05/2008 a Urbino ai nn. 940 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al NCEU al Foglio 124 particella 19 sub. 8-9-12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1051 Rep. di repertorio, trascritta il 17/04/2014 a Urbino ai nn. 1257 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al NCEU al Foglio 124 particella 19 sub. 8-9-12; Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al NCEU al Foglio 151 particella 801 sub. 30-31

pignoramento, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 586 Rep. di repertorio, trascritta il 14/07/2014 a Urbino ai nn. 2201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia

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 ordinanza di divisione giudiziale (dal 09/11/2012), con atto stipulato il 09/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1632 Rep. di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Urbino ai nn. 4201 Reg. Part., in forza di ordinanza di divisione giudiziale.

Con tale ordinanza, il bene risulta intestato per l'intero in capo all'esecutato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di successione (dal 04/07/2017), registrato il 21/05/2008 a Ag. delle entrate di Urbino ai nn. 1 Vol. 415/8, trascritto il 15/10/2008 a Urbino ai nn. 4766 Reg. Part., in forza di atto di successione.

Il titolo è riferito solamente a 1/3 della quota di proprietà.

A seguito della denuncia di successione menzionata il bene risultava così cointestato, 1/3 Catena Cory, nato a Cagli(PU) il 10.01.1974, cf. CTNCRY74A10B352Q - 1/3 Catena Flavia, nata a Cagli (PU) il 30.04.1958, cf. CTNFLV58D70B352Y

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione del 02.07.2017 (fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 28/07/1975 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 26528 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Urbino ai nn. 880 Vol. 132, trascritto il 25/08/1975 a Urbino ai nn. 2203 Reg. Part., in forza di atto di divisione del 02.07.2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'agibilità n. 7 del 26.07.1976 è riferita alla destinazione edilizia dell'immobile a deposito attrezzature non a residenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 11 del 15.03.1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale, ricostruzione e ampliamento di fabbricato rurale, presentata il 21/02/1975 con il n. 1774 di protocollo, rilasciata il 15/03/1975 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 26/07/1975 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a demolizione parziale, ricostruzione e ampliamento di fabbricato rurale sito in località "Cappella".

La licenza edilizia e relativa agibilità sono riferite alla destinazione d'uso di deposito attrezzature, non a residenza.

Concessione Edilizia **N. 7 del 14.02.1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato Rurale esistente, in località Oriana - Vocabolo "La Cappella" per costruzione locale ad uso Ricovero attrezzi agricoli, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a costruzione di locale dipertinenza al fabbricato principale

Concessione edilizia **N. 82 del 10.11.1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Modifica aperture esterne ed interne al fabbricato rurale costruito in località Oriana vocabolo "La Cappella" con Concessione edilizia n. 7 del 14.02.1984, agibilità **non ancora rilasciata**. Trattasi di nuova concessione per lavori in variante alla Concessione edilizia n. 7/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990. E di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: interno non conforme allo stato licenziato, sia come distribuzione completamente differente che nella destinazione d'uso abitazione a fronte di deposito, difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, alcune aperture modificate, accesso all'appartamento da terrazza, lievi variazioni dimensionali del fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - Legge Regionale 13/1990.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ed eventuale Certificato di idoneità statico e sismico

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

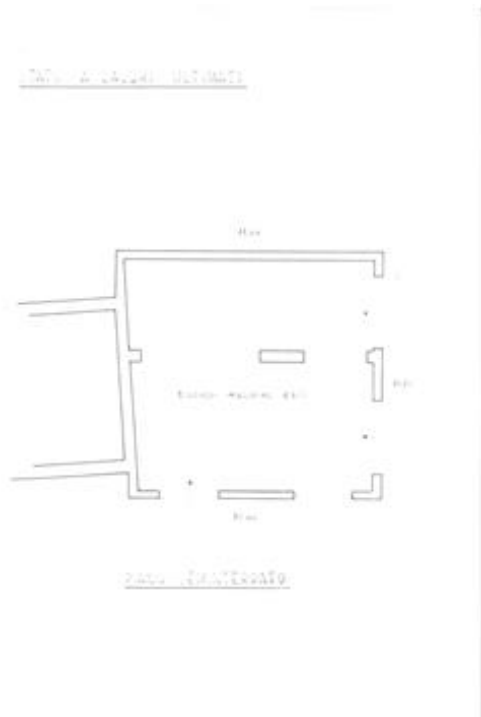
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento piano terra



Progetto di cui la Licenza edilizia del 1975



Stato di fatto



Planimetria di cui la Licenza edilizia del 1975

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI STRADA ORIANA - 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Strada Oriana - 26, della superficie commerciale di **131,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al piano terra di una palazzina su due piani oltre al sottotetto facente parte di un complesso che comprende altre unità immobiliari. Situata in zona agricola nelle immediate vicinanze del centro abitato di Cagli a circa due chilometri dal centro storico, è stata edificata nel 1975 a seguito di un intervento che prevedeva la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato rurale. Al piano primo è ubicato un secondo appartamento oggetto di altro lotto (n. 5) nella presente esecuzione. La destinazione d'uso prevista dal progetto del 1975 era magazzino e ricovero attrezzature, successivamente è stata destinata a residenza senza che fossero state inoltrate le necessarie richieste presso i competenti uffici. Esternamente inoltre si è rilevato che sussistono delle difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, l'accesso all'appartamento dal balcone, alcune aperture che sono

state modificate, lievi variazioni dimensionali del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

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 Cagli, circa 2 chilometri, Urbino circa 40 chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento sito in Via Strada Oriana, 26 ha una forma planimetrica pressoché quadrata, si accede da una scaletta esterna in muratura ed è composto dall'ingresso-soggiorno, cucina, due camere ed il bagno. La superficie complessiva del piano è pari a mq 126,50, è inoltre presente un balcone di mq 10,40 ed un piccolo scoperto esclusivo di mq 23. In comune con altre unità del complesso sussistono dei piccoli scoperti individuati come beni comuni non censibili di cui il sub. 13. La struttura portante è del tipo misto in murature e cemento armato, solai in latero cemento Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è in tegole portoghesi, le finestre sono in legno con vetro semplice, le persiane in legno. Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti in parte intonacate in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è inesistente, pur essendo presenti i radiatori che non sono più collegati ad alcuna caldaia; l'acqua calda è garantita da un bolier elettrico. Le finiture sono al di sotto della media e nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è piuttosto scadente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

- balconi*: costruiti in muratura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- strutture verticali*: costruite in muratura mista a c.a. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



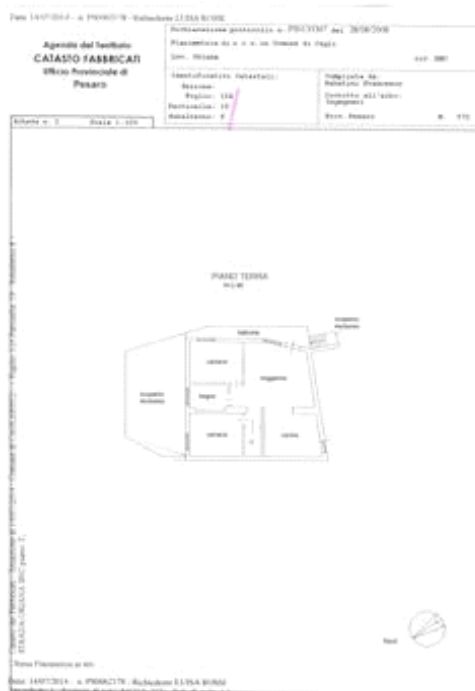
[308,86 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2018-7318 registrata in data 13/03/2018

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
Appartamento Piano Terra	126,50	x	100 %	=	126,50
Terrazzi	10,40	x	30 %	=	3,12
Scoperto esclusivo	23,00	x	10 %	=	2,30
Totale:	159,90				131,92



Planimetria catastale sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato il valore al metro quadro di fabbricati simili e tenendo conto dei costi necessari per ristrutturare l'immobile, il prezzo unitario si può attestare attorno a €750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,92 x 750,00 = **98.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione e l'esposizione, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile), la qualità delle finiture, lo stato degli impianti e tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

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	131,92	0,00	98.940,00	98.940,00
				98.940,00 €	98.940,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non risulta comodamente divisibile.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 9.894,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.046,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 11.106,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 39,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2014

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Strada Oriana - Loc. "La Cappella" 24, della superficie commerciale di **149,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Situata in zona agricola nelle immediate vicinanze del centro abitato di Cagli a circa due chilometri dal centro storico. Edificato nel 1975 a seguito di un intervento che prevedeva la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato rurale. Al piano terra è ubicato un secondo appartamento individuato con altro lotto (n. 4) nella presente esecuzione. Il progetto del 1975 prevedeva che l'intera palazzina fosse destinata a magazzino e ricovero attrezzature. Successivamente la destinazione è mutata in residenza, ma non sono state inoltrate le necessarie richieste presso i competenti uffici comunali. Esternamente inoltre si è rilevato che sussistono delle difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, l'accesso all'appartamento da loggia coperta, alcune aperture modificate, lievi variazioni dimensionali del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo primo, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

B box singolo a CAGLI Strada Oriana - Loc. "La Cappella" 24, della superficie commerciale di **34,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un manufatto adiacente il corpo principale adibito a garage. È stato edificato a metà degli anni ottanta con destinazione ricovero attrezzi. Sono state rilevate delle piccole difformità dimensionale e ovviamente di destinazione d'uso che dovranno essere sanate. uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 64,40 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2+sottotetto piani, 2+sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.999,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 92.600,00

trova:

Data della valutazione:

27/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 14/01/1998 00:00:00.
Si allega Certificato di Residenza e Stato di Famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

gravami di cui sopra iscritti per 1/3 spettanti all'esecutato su tutti gli immobili oggetto della divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Urbino in data 09.11.2012 Rep. n. 1632 e trascritta in Urbino in data 30.11.2012 al n. 4201 reg. Part., ai sensi del combinato disposto degli artt. 2852, 1° comma e 757 del c.c. si trasferiscono sugli immobili attribuiti in proprietà esclusiva all'esecutato.

Le visure sono aggiornate al 20.03.2018.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, iscritta il 27/01/2009 a Urbino ai nn. 102 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €304.749,72.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia per le rispettive quote di proprietà.

ipoteca **legale**, iscritta il 17/03/2010 a Urbino ai nn. 383 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.031.806,86.

La formalità è riferita solamente a Tutti i lotti della presente perizia

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/05/2008 a Urbino ai nn. 940 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al NCEU al Foglio 124 particella 19 sub. 8-9-12

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1051 Rep. di repertorio, trascritta il 17/04/2014 a Urbino ai nn. 1257 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al NCEU al Foglio 124 particella 19 sub. 8-9-12; Porzioni di fabbricato siti in Comune di Cagli (PU) censite al

NCEU al Foglio 151 particella 801 sub. 30-31

pignoramento, stipulata il 20/06/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 586 Rep. di repertorio, trascritta il 14/07/2014 a Urbino ai nn. 2201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti della presente perizia

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 ordinanza di divisione giudiziale (dal 09/11/2012), con atto stipulato il 09/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1632 Rep. di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Urbino ai nn. 4201 Reg. Part., in forza di ordinanza di divisione giudiziale.

Il titolo è riferito solamente a con tale ordinanza, il bene risulta intestato per l'intero in capo all'esecutato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di successione (dal 04/07/2017), registrato il 21/05/2008 a Ag. delle entrate di Urbino ai nn. 1 Vol. 415/8, trascritto il 15/10/2008 a Urbino ai nn. 4766 Reg. Part., in forza di atto di successione.

Il titolo è riferito solamente a 1/3 della quota di proprietà.

A seguito della denuncia di successione menzionata il bene risultava così cointestato, 1/3 Catena Cory, nato a Cagli(PU) il 10.01.1974, cf. CTNCRY74A10B352Q - 1/3 Catena Flavia, nata a Cagli (PU) il 30.04.1958, cf. CTNFLV58D70B352Y

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione del 02.07.2017 (fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 28/07/1975 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 26528 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Urbino ai nn. 880 Vol. 132, trascritto il 25/08/1975 a Urbino ai nn. 2203 Reg. Part., in forza di atto di divisione del 02.07.2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'agibilità n. 7 del 26.07.1976 è riferita alla destinazione edilizia dell'immobile a deposito attrezzature, NON a residenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **11 del 15.03.1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione parziale, ricostruzione e ampliamento fabbricato rurale, presentata il 21/02/1975 con il n. 1774 di protocollo, rilasciata il 15/02/1975 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 26/07/1975 con il n. 7

di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a demolizione parziale, ricostruzione e ampliamento di fabbricato rurale sito in località "Cappella".

La licenza edilizia e relativa agibilità sono riferite alla destinazione d'uso a deposito attrezzature, non a residenza.

Concessione Edilizia N. 7 del 14.02.1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato Rurale, in località Oriana - Vocabolo "La Cappella" per costruzione locale ad uso Ricovero attrezzi agricoli.

Il titolo è riferito solamente a costruzione di locale di pertinenza al fabbricato principale

Concessione Edilizia N. 82 del 10.11.1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica aperture esterne ed interne al fabbricato rurale costruito in località Oriana vocabolo "La Cappella" con Cessione Edilizia n. 7 del 14.02.1984.

Il titolo è riferito solamente a trattasi di nuova concessione per lavori in variante alla Concessione Edilizia n. 7/1984.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo ai sensi e nel rispetto della Legge Regionale 13/1990 e di quanto prescritto dalla stesse N.T.A del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: interno non conforme allo stato licenziato, sia come distribuzione completamente differente che nella destinazione d'uso abitazione a fronte di deposito, difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, alcune aperture modificate, accesso all'appartamento da loggia coperta, lievi variazioni dimensionali del fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - Legge Regionale 13/1990)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

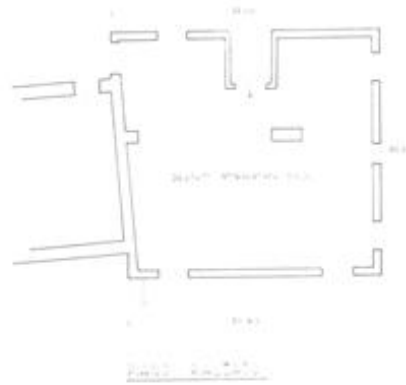
- Accertamento di conformità: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

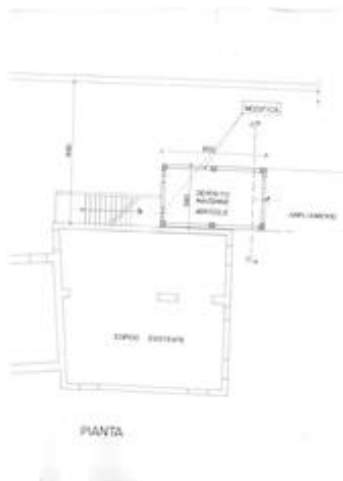
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento piano primo



Progetto di cui la Concessione edilizia n. 82/1987



Planimetria di cui la Licenza edilizia del 1975



Planimetria di cui la concessione edilizia n. 82 del 1987



Stato di fatto prospetto 1



Stato di fatto prospetto 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accatastamento risulta conforme con lo stato di fatto, ma non con l'intervento concessionato
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAGLI STRADA ORIANA - LOC. "LA CAPPELLA" 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Strada Oriana - Loc. "La Cappella" 24, della superficie commerciale di **149,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Situata in zona agricola nelle immediate vicinanze del centro abitato di Cagli a circa due chilometri dal centro storico. Edificato nel 1975 a seguito di un intervento che prevedeva la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato rurale. Al piano terra è ubicato un secondo appartamento individuato con altro lotto (n. 4) nella presente esecuzione. Il progetto del 1975 prevedeva che l'intera palazzina fosse destinata a magazzino e ricovero attrezzature. Successivamente la destinazione è mutata in residenza, ma non sono state inoltrate le necessarie richieste presso i competenti uffici comunali. Esternamente inoltre si è rilevato che sussistono delle difformità architettoniche che dovranno necessariamente essere sanate come le falde del tetto non conformi allo stato di progetto, l'accesso all'appartamento da loggia coperta, alcune aperture modificate, lievi variazioni dimensionali del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo primo, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

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 Cagli, circa 2 chilometri, Urbino circa 40 chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento sito in Via Strada Oriana, 24 ha una forma planimetrica pressoché quadrata, si accede da una scala esterna coperta ed è composto dall'ingresso, ampio soggiorno con angolo cucina, due camere, il bagno ed un piccolo ripostiglio. La superficie complessiva del piano è pari a mq 126,50 del tutto simile all'appartamento sottostante di cui altro lotto. Attraverso una botola si accede al sottotetto non abitabile ed utilizzato come locale sgombero, è presente un balcone di mq 11,00 ed una terrazza di mq 25,00. Al piano terra è abbinato il garage di cui il corpo B. Inoltre in comune con altre unità del complesso sussistono dei piccoli scoperti individuati come beni comuni non censibili di cui il sub. 13. La struttura portante è del tipo misto in murature e cemento armato, solai in latero cemento Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è in tegole portoghesi, le finestre sono in alluminio così come le persiane. Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate. L'impianto di riscaldamento è inesistente, pur essendo presenti i radiatori questi non sono più collegati ad alcuna caldaia; l'acqua calda è garantita da un boiler a gas gpl posto nel balcone. Le finiture sono accettabili così come lo stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : appoggiate costruite in muratura rivestite in travertino	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura mista a c.a.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

[302,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-7320 registrata in data 13/03/2018

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
Appartamento Piano Primo	126,50	x	100 %	=	126,50
Sottotetto	126,50	x	10 %	=	12,65

box singolo a CAGLI Strada Oriana - Loc. "La Cappella" 24, della superficie commerciale di **34,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un manufatto adiacente il corpo principale adibito a garage. È stato edificato a metà degli anni ottanta con destinazione ricovero attrezzi. Sono state rilevate delle piccole difformità dimensionale e ovviamente di destinazione d'uso che dovranno essere sanate.uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 19 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 64,40 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2+sottotetto piani, 2+sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

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 Cagli, circa 2 chilometri, Urbino circa 40 chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto a forma rettangolare con annesso un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. La superficie del garage è pari a mq 24,00 mentre il ripostiglio 3,00, è presente inoltre un piccolo scoperto esclusivo di superficie mq 46,00 Lo stato di conservazione e manutenzione ed il livello di finitura è decisamente scarso.

Delle Strutture:

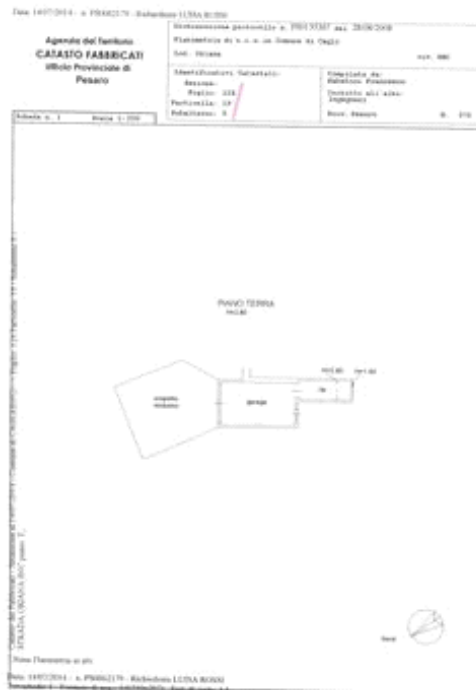
strutture verticali: costruite in blocchi in cemento intonacati scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	24,00	x	100 %	=	24,00
Ripostiglio	3,00	x	40 %	=	1,20
Scoperto	46,00	x	20 %	=	9,20
Totale:	73,00				34,40



Planimetria catastale sub. 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il valore al metro quadro del bene in oggetto possa essere pari a €300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,40	x	300,00	=	10.320,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 10.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 10.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione e l'esposizione, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile) e tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo,

osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

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	149,95	0,00	127.457,50	127.457,50
B	box singolo	34,40	0,00	10.320,00	10.320,00
				137.777,50 €	137.777,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene non risulta comodamente divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 13.777,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.999,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 16.349,96**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 49,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.600,00**

data 27/03/2018

il tecnico incaricato
Architetto ANDREA MERLI