



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Vera Colella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GABRIELE ALUIGI

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli nc, della superficie commerciale di **116,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Tattasi di appartamento sito in Comune di Cagli facente parte di un complesso di n° 7 appartamenti ubicato nella prima feriferia del Comune di Cagli con affaccio proprio nella Provinciale per Pergola, si compone di ingresso- soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio al piano S1, ingresso autonomo ed un' ampio garage posto al piano S2 da cui si accede attraverso una rampa in comune con le altre unità immobiliari attualmente l' intero appartamento risulta in parte privo di rifiniture, porte e finestre, gli impianti non sono stati ultimati, attualmente privo di Agibilità ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala autonoma, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 474 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via goffredo Mameli, piano: S1, intestato a [REDACTED]
APPARTAMENTO
- foglio 152 particella 474 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 50,06 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: S2, intestato a [REDACTED]
GARAGE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,74 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:	€. 111.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.740,00
Data della valutazione:	12/01/2022

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 08/03/2011 a firma di Not Giuseppe Mancini ai nn. REP. 115142/22824 di repertorio, iscritta il 11/03/2011 a URBINO ai nn. rg. 1493,rp. 322, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a F° 152, mapp. 277-279-389-392-420-426-427.

Terreni edificabili dove verrà costruito il fabbricato

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 26/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZARIO DI URBINO ai nn. rep.267/2020 di repertorio, registrata il 02/09/2020 a Urbino ai nn. RP. 2810, Rg.3907, trascritta il 02/09/2020 a URBINO, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a F° 152- mapp. 474- sub 3-12

FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 29/09/2017 a firma di NOT. MANFUCCI ai nn. REP. 40822/18570 di repertorio, trascritta il 04/10/2017 a URBINO ai nn. RG. 5239,RP. 762, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Annotazione a Iscrizione.

La formalità è riferita solamente a f° 152 Mapp. 474, sub. 8-11-2-3-9-12.

Fabbricati in corso di costruzione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ACQUISTO (dal 06/05/2010), con atto stipulato il

06/05/2010 a firma di NOT. GIUSEPPE MANCINI ai nn. RP. 113713/21778 di repertorio, trascritto il 03/06/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP.2106, RG.3505.
Il titolo è riferito solamente a F°152, MAPP. 180-288-279-388-389-391-392-396-420-421-426-427-428.
Terreni edificabili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 54 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori di Costruzione di fabbricato residenziale a più unità abitative con annessi locali a servizio , rilasciata il 26/05/2011 con il n. 198/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione appartamenti

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 96 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALECON ANNESSO LOCALI DI SERVIZIO, rilasciata il 06/09/2011 con il n. 116/11 di protocollo

DIA N. 51 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di Fabbricato residenziale con annessi, rilasciata il 22/05/2013 con il n. 116/11 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne e d aperture esterne : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al sub 3-12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI NC

APPARTAMENTO

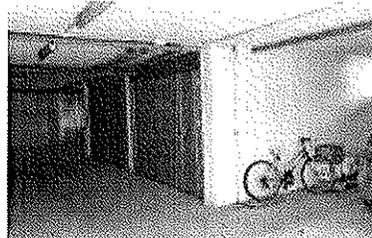
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli nc, della superficie commerciale di **116,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Tattasi di appartamento sito in Comune di Cagli facente parte di un complesso di n° 7 appartamenti ubicato nella prima feriferia del Comune di Cagli con affaccio proprio nella Provinciale per Pergola, si compone di ingresso- soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio al piano S1, ingresso autonomo ed un' ampio garage posto al piano S2 da cui si accede attraverso una rampa in comune con le altre unità immobiliari attualmente l' intero appartamento risulta in parte privo di rifiniture, porte e finestre, gli impianti non sono stati ultimati, attualmente privo di Agibilità ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala autonoma, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 474 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via goffredo Mameli, piano: S1, intestato a [REDACTED]
APPARTAMENTO
- foglio 152 particella 474 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 50,06 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: S2, intestato a [REDACTED]
GARAGE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 

esposizione: al di sopra della media 

luminosità: al di sopra della media 

panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[196,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220111-041007-18301 registrata in data 11/01/2022

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	98,00	x	100 %	=	98,00
scale e terrazzi	8,00	x	33 %	=	2,64
garage	32,20	x	50 %	=	16,10
Totale:	138,20				116,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,74 x 1.000,00 = **116.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.740,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.740,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CAGLI, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,74	0,00	116.740,00	116.740,00
				116.740,00 €	116.740,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.740,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2020

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

A appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli SN, della superficie commerciale di 116,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Tattasi di appartamento sito in Comune di Cagli facente parte di un complesso di n° 7 appartamenti ubicato nella prima periferia del Comune di Cagli con affaccio proprio nella Provinciale per Pergola, si compone di ingresso- soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio al piano S1, ingresso autonomo ed un' ampio garage posto al piano S2 da cui si accede attraverso una rampa in comune con le altre unità immobiliari. Attualmente l' intero appartamento risulta in parte privo di rifiniture, porte e finestre, gli impianti non sono stati ultimati, attualmente privo di Agibilità ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- S2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 474 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI, piano: S2, intestato a [REDACTED]
GARAGE
- foglio 152 particella 474 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI, piano: S1, intestato a [REDACTED]
APPARTAMENTO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.740,00
Data della valutazione:	12/01/2022

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 08/03/2011 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 115142/22824 di repertorio, iscritta il 11/03/2011 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1493,RP. 322, a favore di [REDACTED] A., contro [REDACTED], derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 1600000.

Importo capitale: 800000.

Durata ipoteca: 8 ANNI.

La formalità è riferita solamente a f° 152 sub 2-9

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento, stipulata il 26/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI URBINO ai nn. REP. 267/2020 di repertorio, trascritta il 02/09/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3907, RP. 2810, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a F° 152- mapp. 474- sub 2-9

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER FRAZ IN QUOTA, stipulata il 27/09/2017 a firma di NOT MANFUCCI STEFANO DI CAGLI ai nn. REP. 40822718570 di repertorio, trascritta il 04/10/2017 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 5239,RP. 762, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

La formalità è riferita solamente a F° 152- mapp. 474- sub 3-12

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 06/05/2010), con atto

stipulato il 06/05/2010 a firma di NOT GIUSEPPE MANCINI ai nn. REP. 113713/21778 di repertorio, trascritto il 03/06/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 3505,RP. 2106.
Il titolo è riferito solamente a F° 152, MAPP. 180-227-279-388-389-391-392-396-420-421-426-427-428-
Terreno edific.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 54, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori di Costruzione di fabbricato residenziale a più unità abitative con annessi locali a servizio , rilasciata il 26/05/2011 con il n. 198/10 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 96, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori di Costruzione di fabbricato residenziale a più unità abitative con annessi locali a servizio , rilasciata il 06/09/2011 con il n. 116/11 di protocollo

DIA N. DIA, per lavori di Lavori di Costruzione di fabbricato residenziale a più unità abitative con annessi locali a servizio , rilasciata il 22/05/2013 con il n. 116/11 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PICCOLE DIFFORMITÀ INTERNE E FINESTRATURE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne E FINESTRATURE: € 5.000,00
-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

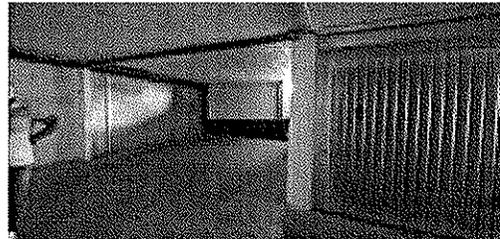
appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli SN, della superficie commerciale di **116,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Tattasi di appartamento sito in Comune di Cagli facente parte di un complesso di n° 7 appartamenti ubicato nella prima feriferia del Comune di Cagli con affaccio proprio nella Provinciale per Pergola, si compone di ingresso- soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio al piano S1, ingresso autonomo ed un' ampio garage posto al piano S2 da cui si accede attraverso una rampa in comune con le altre unità immobiliari attualmente l'intero appartamento risulta in parte privo di rifiniture, porte e finestre, gli impianti non sono stati ultimati, attualmente privo di Agibilità ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- S2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 474 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI, piano: S2, intestato a [REDACTED]
GARAGE
- foglio 152 particella 474 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI, piano: S1, intestato a [REDACTED]
APPARTAMENTO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano-Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[208,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220111-041007-18294 registrata in data 11/01/2022

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	98,00	x	100 %	=	98,00
SCALE E TERRAZZI	8,00	x	33 %	=	2,64
GARAGE	32,20	x	50 %	=	16,10
Totale:	138,20				116,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,74 x 1.000,00 = 116.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.740,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.740,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CAGLI, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,74	0,00	116.740,00	116.740,00
				116.740,00 €	116.740,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.740,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.740,00

data 12/01/2022

il tecnico incaricato
GABRIELE ALUIGI