



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA E CORINALDO SOCIETÀ
COOPERATIVA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luigi Stagnozzi

CF:STGLGU63D14B352P

con studio in ACQUALAGNA (PU) V. BELLARIA 58

telefono: 0721798942

fax: 0721797957

email: stagnozzi.luigi@gmail.com

PEC: luigi.stagnozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTIANO VIA BEVANO 10, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **179,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Chiaserna di Cantiano. La struttura portante è in pietra, i solaio sono in latero-cemento, il tetto è in coppi e i canali di gronda e pluviali sono in rame. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è in alluminio e la porta d'ingresso al garage è in ferro, le murature esterne sono intonacate a cemento. Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica e le porte sono in legno, l'impianto idrico e elettrico sono esistenti ed il riscaldamento avviene tramite stufe a legna. L'appartamento è composto da una legnaia, una cantina, un wc ed un sotto scala al piano terra, la scala che conduce al piano primo e una cucina, un soggiorno, un terrazzino, ed un ripostiglio al piano primo, la scala che dalla cucina conduce al piano secondo, due disimpegni, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzino al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T.H.m 2,40, P.1. H 2,55, P.2. Hm. 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 164,49 Euro, indirizzo catastale: VIA BEVANO N.10, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED].
Coerenze: Confinante con: Via Bevano, [REDACTED] d'altri, [REDACTED] ed altra, salvo altri
Il F.59 mappale 123 sub.1 graffato con il F.59 mappale 124 riguarda una sola unità immobiliare che cade su due particelle del catasto terreni, quindi il valore non cambia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00
Data della valutazione:	06/05/2024



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 04/05/2017 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 40466 di repertorio, iscritta il 08/05/2017 a Urbino ai nn. 332, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 136000,000.

Importo capitale: 67502,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2023 a Urbino ai nn. 34, a favore di [REDACTED], contro Esecutati

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:	€ 1.000,00
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 INTERA, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE



(dal 18/12/2010), con atto stipulato il 21/06/2011 a firma di REGISTRO FANO ai nn. n.666 vol.9990 di repertorio.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/05/2017 n. 1924 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di INTERA, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 09/04/1979 fino al 18/12/2010), con atto stipulato il 09/04/1979 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30086 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a URBINO ai nn. 1443

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11/79, intestata a ██████████ per lavori di SOSTITUZIONE SOLAI, presentata il 14/04/1979 con il n. 830 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3/98, intestata a ██████████, per lavori di TRASFORMAZIONE DI PORTA IN FINESTRA, presentata il 20/01/1998, rilasciata il 05/01/2024 con il n. 10/02/1998 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è stato oggetto di fusione catastale senza fare prima la fusione urbanistica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche e sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

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

BENI IN CANTIANO VIA BEVANO 10, FRAZIONE CHIASERNA



APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a CANTIANO VIA BEVANO 10, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **179,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Chiaserna di Cantiano. La struttura portante è in pietra, i solaio sono in latero-cemento, il tetto è in coppi e i canali di gronda e pluviali sono in rame. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è in alluminio e la porta d'ingresso al garage è in ferro, le murature esterne sono intonacate a cemento. Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica e le porte sono in legno, l'impianto idrico e elettrico sono esistenti ed il riscaldamento avviene tramite stufe a legna. L'appartamento è composto da una legnaia, una cantina, un wc ed un sotto scala al piano terra, la scala che conduce al piano primo e una cucina, un soggiorno, un terrazzino, ed un ripostiglio al piano primo, la scala che dalla cucina conduce al piano secondo, due disimpegni, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzino al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T.H.m 2,40, P.1. H 2,55, P.2. Hm. 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 164,49 Euro, indirizzo catastale: VIA BEVANO N.10, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Via Bevano, [REDACTED] ed altri, [REDACTED] ed altra, salvo altri

Il F.59 mappale 123 sub.1 graffato con il F.59 mappale 124 riguarda una sola unità immobiliare che cade su due particelle del catasto terreni, quindi il valore non cambia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[364,75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 041008-04941 registrata in data 24/01/2024

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	179,58	x	100 %	=	179,58
Totale:	179,58				179,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE

(*) Coefficiente sismico

(**) Coefficiente destinazione

(***) Coefficiente rifiniture

piano terra

Accessori mq. $78,95 \times (*) 1,00 \times (**).50 \times (***)0.90 = \text{mq. } 35,53$

piano primo

Abitazione mq. $78,95 \times (*) 1,00 \times (**).100 \times (***)0.90 = \text{mq. } 71,06$

Terrazzi mq. $2,12 \times (*) 1,00 \times (**).100 \times (***)0.90 = \text{mq. } 0,64$

piano secondo

Abitazione mq. $78,95 \times (*) 1,00 \times (**).100 \times (***)0.90 = \text{mq. } 71,06$

Terrazzi mq. $4,37 \times (*) 1,00 \times (**).100 \times (***)0.90 = \text{mq. } 1,31$

Sommano mq. 179,58

Considerato che:

non ci sono beni immobili simili venduti negli ultimi anni da prendere come riferimento quindi mi riferisco alla quotazione immobiliare del Comune di Cantiano riferita al mese di Dicembre 2023 pubblicata nell'Immobiliare.it che per le abitazioni indica Euro 539,00, considerato:

- considerato che l'immobile è ubicato nella Frazione di Chiaserna
- la mancata presenza dell'impianto di riscaldamento;
- gli impianti idrico ed elettrico sono da verificare
- la distribuzione delle superfici interne poco appetibile
- lo stato di conservazione dell'immobile
- la mancanza dello scoperto esclusivo

in base alla mie esperienza personale posso attribuire il prezzo di Euro/mq. 380,00

quindi il valore del fabbricato è il seguente

mq. $179,58 \times 400,00 = \text{Euro } 71.832,00$ arrotondato a Euro 72.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

72.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 72.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 72.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it

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	179,58	0,00	72.000,00	72.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 13.800,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 800,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A RIMESSA ATTREZZI E FIENILE a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **255,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato è sito a circa Km. 1 dalla Frazione di Chiaserna ed è composto da una porzione ad uso rimessa attrezzi agricoli ed una porzione a fienile. La struttura portante è stata realizzata in ferro zincato e la copertura in fibrocemento, i canali di gronda ed i pluviali in lamiera zincata e la pavimentazione è del tipo industriale. Il tamponamento della rimessa attrezzi è stata realizzata in muratura intonacata il portone di ingresso e le finestre in ferro zincato. Il tamponamento su due lati del fienile è stato realizzato in muratura a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 310 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 200 mq, rendita 331,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, intestato a ESECUTATI
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri, stessa ditta, [REDACTED] ed altre, strada pubblica salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

B terreno agricolo a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, frazione CHIASERNA per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Sia il terreno distinto in catasto al n.127 che il terreno distinto al n.316 non sono utilizzati e ci sono nate ceppaie.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2363, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a ESECUTATI
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED] ed altri su due lati, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 67 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2808, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 5,08 €, intestato a Esecutati
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, [REDACTED] ed altri, [REDACTED] ed altri, salvo altri



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,78 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:	€ 21.775,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 28/01/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34405 di repertorio, iscritta il 08/02/2011 a URBINO ai nn. 165, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 115000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2023 a Urbino ai nn. 34, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola, contro Esecutati

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: MURATURA DI TAMPONAMENTO SU DUE LATI DEL FIENILE

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

Costi di regolarizzazione:

- COMPENSO PER PRATICA EDILIZIA E SISMICA E AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: TETTOIA IN AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO AD USO RIMESSA ATTREZZI E FIENILE

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE LASTRE DI COPERTURA E SMONTAGGIO TRAVI E PILASTRI: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Non la prendo in considerazione nella valutazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, FRAZIONE CHIASERNA

RIMESSA ATTREZZI E FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

RIMESSA ATTREZZI E FIENILE a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **255,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è sito a circa Km. 1 dalla Frazione di Chiaserna ed è composto da una porzione ad uso rimessa attrezzi agricoli ed una porzione a fienile. La struttura portante è stata realizzata in ferro zincato e la copertura in fibrocemento, i canali di gronda ed i pluviali in lamiera zincata e la pavimentazione è del tipo industriale. Il tamponamento della rimessa attrezzi è stata realizzata in muratura intonacata il portone di ingresso e le finestre in ferro zincato. Il tamponamento su due lati del fienile è stato realizzato in muratura a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 310 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 200



mq, rendita 331,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, intestato a ESECUTATI

Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri, stessa ditta, [REDACTED] ed altre, strada pubblica salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fienile e Rimessa	255,78	x	100 %	=	255,78
Totale:	255,78				255,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rimessa attrezzi

mq. 10,15 x 12,60 = mq. 127,89

Fienile

mq. 10,15 x 12,60 = mq. 127,89

Non essendo stati venduti immobili simili nella zona oggetto della presente perizia mi riferisco al "Prezziario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare" che per il presente immobile indica:

Rimessa attrezzi Euro/mq. 100-150

Fienile Euro/mq. 80-100



Considerato che lo stato dell'immobile è buono, che la zona dove è ubicato l'immobile è poco appetibile e che la rimessa attrezzi non è provvista di impianto elettrico attribuisco i seguenti valori:

Rimessa attrezzi Euro/mq. 120,00

Fienile Euro/mq. 80

quindi il valore dell'immobile è il seguente:

Rimessa attrezzi mq. 127,89 x 120,00 = Euro 15.346,80

Fienile mq. 127,89 x 80,00 = Euro 10.231,20

Quindi il valore totale ammonta a Euro 25.578,00

arrotondato a Euro 25.500,00

Risposta alla osservazione "b.2"

come indicato dell'avv. Speranziani nella osservazione provvedo a stimare il bene partendo da altre fonti di informazione:

- Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non risultano valori di capannoni tipici nella zona esterna di Cantiano. (Probabilmente perchè non ci sono stati negli anni compravendite di immobili di questo tipo)

a)- Nel sito astalegale.net non ci sono in vendita rimesse attrezzi e fienili in Comune di Cantiano, invece risulta in vendita un capannone industriale in via Flaminia (Zona industriale alle porte di Cantiano). Struttura composta da pilastri e travi in acciaio, copertura leggermente inclinata in lamiera grecata 6/10, tamponamento parziale tra i pilastri in muratura intonacata da cm 30, finestre a nastro pr tutta la lunghezza dei lati maggiori, portoni di accesso sui lati corti in acciaio e lamiera scorrevoli manualmente su guide. La muratura di tamponamento all'esterno è stata rivestita con lamiera grecata 6/10. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il prezzo di Euro 51.904,00 (Offerta minima Euro 38.928,00) di mq. 376 quindi al mq. Euro 138,04 (Offerta minima Euro 103,00)

b)- Nel sito immobiliare.it risulta in vendita un capannone industriale in via Dell'industria (zona artigianale alle porte di Cantiano). Il capannone è stato realizzato con struttura in acciaio tamponato con pannelli prefabbricati. La copertura è costituita da pannelli "sandwich" coibentati, gli infissi esterni sono in ferro e vetro semplice, i portoni in pannelli non sono coibentati e la pavimentazione è in cls con finitura industriale. Il prezzo ammonta ad Euro 80.000 la superficie di mq. 890 quindi il prezzo al mq. è di Euro 89,88

Conclusioni

- La tipologia costruttiva dei capannoni presi in esame è simile quella oggetto della perizia

- L'ubicazione è migliore in quanto i capannoni presi in esame si trovano nella zona industriale alle porte di Cantiano (a circa 1 Km dal centro) e vicino allo svincolo si immette sulla S.P. 3, mentre quello oggetto della perizia si trova a monte a circa Km. 5 dal centro di Cantiano e circa 1 km. dalla frazione Chiaserna.

Per quanto sopra esposto ritengo che il valore indicato nella perizia sia congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.500,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 25.500,00

BENI IN CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, FRAZIONE CHIASERNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO SNC, frazione CHIASERNA per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Sia il terreno distinto in catasto al n.127 che il terreno distinto al n.316 non sono utilizzati e ci sono nate ceppaie.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2363, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a ESECUTATI
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Gaeta Diego ed altri su due lati, Lucarini Giovanna ed altri, salvo altri
- foglio 67 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2808, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 5,08 €, intestato a Esecutati
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, Gaeta Diego ed altri, Lucarini Antonella ed altri, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno agricolo inutilizzato della superficie totale di Ha. 0.51.71. Il valore dei terreni agricoli inutilizzata è minimo ed in base alla mia esperienza personale ammonta ad Euro 1500/Ha. quindi

Ha. 0.51.71 x 1500,00 = Euro 775,65

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

775,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 775,65
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 775,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO 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	RIMESSA				
	ATTREZZI	255,78	0,00	25.500,00	25.500,00
	E FIENILE				
B	terreno	0,00	0,00	775,65	775,65
	agricolo				
				26.275,65 €	26.275,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.775,65

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 4.355,13
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 620,52



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **93,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
Negozio adibito a macelleria composto di due zone attraversate da ingresso e scala dell'abitazione. Una zona composta da un locale ad uso negozio, uno ad uso laboratorio, un disimpegno, uno spogliatoio ed un bagno. L'altra zona composta da ingresso-disimpegno e due depositi. La struttura portante è in muratura di pietrame, le murature sono intonacate e tinteggiate, fino all'altezza di ml. 2,00 con tinta lavabile, mentre quelle del laboratorio sono piastrellate fino all'altezza di ml. 2,00, le porte e le finestre del negozio e del laboratorio sono in alluminio mentre degli altri locali sono in legno, i pavimenti sono in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Vedi planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 451 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 528,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ARAVECCHIA SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinanate con: stessa ditta da tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.600,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 20/02/2012 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 35432 di repertorio, iscritta il 27/02/2012 a URBINO ai nn. 125, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 164000.

Importo capitale: 82000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/05/2017 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 40466 di repertorio, iscritta il 08/05/2017 a Urbino ai nn. 332, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 136000,000.

Importo capitale: 67502,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2023 a Urbino ai nn. 34, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola, contro Esecutati

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di INTERA, in forza di COMPRAVENDITA (dal



DI CUI AL PUNTO A

negozio a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **93,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
 Negozio adibito a macelleria composto di due zone attraversate da ingresso e scala dell'abitazione. Una zona composta da un locale ad uso negozio, uno ad uso laboratorio, un disimpegno, uno spogliatoio ed un bagno. L'altra zona composta da ingresso-disimpegno e due depositi. La struttura portante è in muratura di pietrame, le murature sono intonacate e tinteggiate, fino all'altezza di ml. 2,00 con tinta lavabile, mentre quelle del laboratorio sono piastrellate fino all'altezza di ml. 2,00, le porte e le finestre del negozio e del laboratorio sono in alluminio mentre degli altri locali sono in legno, i pavimenti sono in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Vedi planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 451 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 528,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ARAVECCHIA SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: stessa ditta da tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono A2 "ZONA DI INTERESSE STORICO"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[178,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 041008-12417 registrata in data 17/03/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



negozio	93,91	x	100 %	=	93,91
Totale:	93,91				93,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Zona negozio mq. 65,47

Zona depositi mq. 28,44

Totale superficie mq. 93,91

Dall'indagine di mercato su google è emerso che il prezzo riferito al febbraio 2023 dei negozi in Comune di Cantiano ammonta a Euro 471 considerato che il negozio in oggetto è ubicato nella Frazione di Chiaserna, zona poco appetibile rispetto al capoluogo comunale in base alla mia esperienza il valore va ridotto del 20% quindi il valore è il seguente:

mq. 93,91 x 471 x 0,80 = Euro 35.835,29 arrotondato Euro 36.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare google

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	negozio	93,91	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.200,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **214,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato nella frazione Chiaserna di Cantiano come risulta dalla documentazione fotografica allegata. L'immobile esternamente si presenta in buono stato di conservativo. La struttura portante è in muratura, i solai sono in parte latero cemento ed in parte in legno, il tetto è in coppi, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame, le finestre alcune sono in legno ed alcune in alluminio protette da serrande in plastica e controfinestre in alluminio. La porzione di cui trattasi destinata ad appartamento ed è composta al piano sottostada da quattro ripostigli e due scoperti esclusivi oltre all'ingresso e scala che conduce al piano terra; al piano terra ulteriore ingresso, disimpegno cucina, pranzo, due camere, un bagno, un balcone, tre ripostigli, un garage e una scala che conduce alla soffitta molto bassa e un'altra scala che conduce al piano primo; al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un terrazzo, due scoperti e la scala che conduce alla soffitta in parte utilizzabile; l'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è a legna; Internamente al piano seminterrato i locali ingresso e scala, le murature sono intonacate e tinteggiate ed il pavimento è in mattoni, mentre nei ripostigli le murature sono a vista, i pavimenti sono in battuto di cemento; al piano terra, nella porzione abitabile i pavimenti sono in graniglia levigata, le porte in legno massello, mentre nei ripostigli ed il garage, le murature sono a vista ed i pavimenti sono in battuto di cemento, la porta del garage è in lamiera zincata del tipo basculante con passo uomo; al piano primo nella porzione abitabile i pavimenti sono in graniglia levigata, le porte in legno tamburato; Le murature delle soffitte sono a vista ed i pavimenti in battuto di cemento.

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

- foglio 59 particella 451 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11, indirizzo catastale: VIA ARAVECCHIA N.134, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Via ara vecchia, stessa ditta, Baldelli Assunta ed altri, Bianchi David ed altri, salvo altri
è graffato con il F.59 n.1070 sub.3

- foglio 59 particella 1070 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Ara Vecchia, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Via Ara Vecchia, stessa ditta su più lati, salvo altri

- foglio 59 particella 1073 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via ara vecchia, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Baldelli Assunta ed altri e Bianchi David ed altri

- foglio 59 particella 1069 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ara Vecchia, piano: SI-T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Via Ara Vecchia, stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1995.

B terreno residenziale a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno nelle vicinanze dell'abitazione coltivato ad orto

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 148,



reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,46 € intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, strada pubblica su tre lati;

- foglio 59 particella 1064 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2 , superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati e strada pubblica

C **terreno residenziale** a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 835 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a TRAVAGLIATI LEONARDO

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, Trancalini Caterina ed altri, Baldelli Assunta ed altri, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.000,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 04/05/2017 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 40466 di repertorio, iscritta il 08/05/2017 a Urbino ai nn. 332, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 136000,000.

Importo capitale: 67502,38

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/02/2012 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 35432 di repertorio, iscritta il 27/02/2012 a URBINO ai nn. 125, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 164000.

Importo capitale: 82000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2023 a Urbino ai nn. 34, a favore di [REDACTED] contro Esecutati [REDACTED]

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di INTERA, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 08/04/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34600 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a URBINO ai nn. 1591-1592-1593

[REDACTED] per la quota di 4/18, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 08/04/2011 a firma di NBOTAIO MANFUCCI ai nn. 34600 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a URBINO ai nn. 1591-1592-1593.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a: F.59 n.1073

[REDACTED] per la quota di INTERA, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 08/04/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34600 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a URBINO ai nn. 1591-1592-1593.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a: F.59 n.451 sub,6 e n. 1070 sub.2

[REDACTED] per la quota di 5/6, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 08/04/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34600 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a URBINO ai nn. 1591-1592-1593.



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 9/1987, intestata a [REDACTED] per lavori di SOSTITUZIONE DELLA ATTUALE STRUTTURA PORTANTE IUN LEGNO CON UNA STRUTTURA IN LATERO CEMENTO, rilasciata il 27/10/1987 con il n. 9/87 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A2 - NUCLEI ESTERNI - ART.41 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Terreno F.59 n. 835

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2.1 - zona di conservazione - art.45 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Terreno F.59 n. 611-1064

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 CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, FRAZIONE CHIASERNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **214,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Il fabbricato è ubicato nella frazione Chiaserna di Cantiano come risulta dalla documentazione fotografica allegata. L'immobile esternamente si presenta in buono stato di conservativo. La struttura portante è in muratura, i solai sono in parte latero cemento ed in parte in legno, il tetto è in coppi, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame, le finestre alcune sono in legno ed alcune in alluminio protette da serrande in plastica e controfinestre in alluminio. La porzione di cui trattasi destinata ad appartamento ed è composta al piano sottostrada da quattro ripostigli e due scoperti esclusivi oltre all'ingresso e scala che conduce al piano terra; al piano terra ulteriore ingresso, disimpegno cucina, pranzo, due camere, un bagno, un balcone, tre ripostigli, un garage e una scala che conduce alla soffitta molto bassa e un'altra scala che conduce al piano primo; al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un terrazzo, due scoperti e la scala che conduce alla soffitta in parte utilizzabile; l'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è a legna; Internamente al piano seminterrato i locali ingresso e scala, le murature sono intonacate e tinteggiate ed il pavimento è in mattoni, mentre nei ripostigli le murature sono a vista, i pavimenti sono in battuto di cemento; al piano terra, nella porzione abitabile i pavimenti sono in graniglia levigata, le porte in legno massello, mentre nei ripostigli ed il garage, le murature sono a vista ed i pavimenti sono in battuto di cemento, la porta del garage è in lamiera zincata del tipo basculante con passo uomo; al piano primo nella porzione abitabile i pavimenti sono in graniglia levigata, le porte in legno tamburato; Le murature delle soffitte sono a vista ed i pavimenti in battuto di cemento.



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

- foglio 59 particella 451 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11, indirizzo catastale: VIA ARAVECCHIA N.134, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Via ara vecchia, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, [REDACTED] David ed altri, salvo altri
è graffato con il F.59 n.1070 sub.3
- foglio 59 particella 1070 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Ara Vecchia, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Via Ara Vecchia, stessa ditta su più lati, salvo altri
- foglio 59 particella 1073 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: via ara vecchia, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Baldelli Assunta ed altri e Bianchi David ed altri
- foglio 59 particella 1069 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ara Vecchia, piano: SI-T-1-2, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Via Ara Vecchia, stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[303,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 041008-04940 registrata in data 24/01/2024

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	214,89	x	100 %	=	214,89
Totale:	214,89				214,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE

(*) Coefficiente sismico

(**) Coefficiente destinazione

(***) Coefficiente rifiniture

piano seminterrato

Accessori interni

mq. $7,81 \times (*) 0,90 \times (**) 0,50 \times (***) 0,70 = \text{mq. } 2,46$

Accessori esterni

mq. $96,50 \times (*) 0,90 \times (**) 0,25 \times (***) 0,70 = \text{mq. } 15,20$

Scoperto esclusivo

mq. $69 \times 0,10 = \text{mq. } 6,90$

Superficie equivalente totale piano

seminterrato **mq. 24,56**

piano terra

Abitazione

mq. $81,00 \times (*) 0,90 \times (**) 1,00 \times (***) 0,75 = \text{mq. } 54,68$

Accessori interni

mq. $48,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,50 \times (***) 0,70 = \text{mq. } 15,12$

Accessori esterni

mq. $63,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,25 \times (***) 0,70 = \text{mq. } 9,92$

Terrazzi

mq. $11,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,30 \times (***) 0,90 = \text{mq. } 2,67$

Garage

mq. $24,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,25 \times (***) 0,70 = \text{mq. } 3,78$

Scoperto esclusivo

mq. $14 \times 0,10 = \text{mq. } 1,40$

Superficie equivalente totale piano terra **mq. 87,57**

piano primo

Abitazione

mq. $87,00 \times (*) 0,90 \times (**) 1,00 \times (***) 0,90 = \text{mq. } 70,47$



Terrazzo

mq. $20,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,30 \times (***) 0,90 = \text{mq. } 4,86$

Scoperto esclusivo

mq. $205 \times 0,10 = \text{mq. } \underline{20,50}$

Superficie equivalente totale piano primo **mq. 95,83**

piano secondo

Soffitta

mq. $22,00 \times (*) 0,90 \times (**) 0,50 \times (***) 0,70 = \text{mq. } \mathbf{6,93}$

Superficie equivalente totale del fabbricato mq. 214,89

Considerato che:

non ci sono beni immobili simili venduti negli ultimi anni da prendere come riferimento quindi mi riferisco alla quotazione immobiliare del Comune di Cantiano riferita al mese di Dicembre 2023 pubblicata nell'Immobiliare.it che per le abitazioni indica Euro 539,00, considerato:

- considerato che l'immobile è ubicato nella Frazione di Chiaserna
- il riscaldamento avviene tramite con caldaia a legna;
- che il piano terra dell'abitazione è da rimodernare
- lo stato di conservazione dell'immobile

in base alla mie esperienza personale posso attribuire il prezzo di Euro/mq. 280,00

quindi il valore del fabbricato è il seguente

mq. $214,89 \times 539,00 = \text{Euro } 115.825,70$ arrotondato a Euro 116.000,00

Il risposta alla osservazione b.4, ho preso come riferimento il valore di Euro 539/mq. perchè il prezzo indicato nel portale immobiliare.it riporta per l'anno 2023 Euro 544/ mq. inoltre dall'andamento dei prezzi degli immobili a Cantiano, ricavato da immobiliare.it, risulta che nel 2022 c'è stato il crollo da Euro/mq. 849 a Euro/mq. 471 (Allegato C), quindi ribadendo che il fabbricato si trova in posizione svantaggiata posso concludere che il valore indicato è congruo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.000,00

BENI IN CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, FRAZIONE CHIASERNA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (ANTONELLA MAZZONI)



- 1/2 di piena proprietà (LEONARDO TRAVAGLIATI)

Terreno nelle vicinanze dell'abitazione coltivato ad orto

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 148, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,46 € intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su due lati, strada pubblica su tre lati;
- foglio 59 particella 1064 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati e strada pubblica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo della superficie

mappale 611 a orto	mq. 148 x 5,00	= Euro 740,00
mappale 1064 a orto	mq. 2 x 5,00	= Euro 10,00
	Valore Totale	Euro 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 750,00**

BENI IN CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, FRAZIONE CHIASERNA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C



terreno residenziale a CANTIANO VIA ARAVECCHIA 134, frazione CHIASERNA per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 835 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a TRAVAGLIATI LEONARDO
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, Trancalini Caterina ed altri, Baldelli Assunta ed altri, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno nelle immediate vicinanze dell'abitazione a bosco

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno a bosco mq. 160 x 0.50 = Euro 80,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	80,00
-----------------	--------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 80,00
--	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 80,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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	214,89	0,00	116.000,00	116.000,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	750,00	750,00
C	terreno residenziale	0,00	0,00	80,00	80,00
				116.830,00 €	116.830,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.830,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 23.366,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 264,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino e stalla** a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO, della superficie commerciale di **97,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fabbricato ubicato a circa 400 ml. dalla frazione di Chiaserna, composto da un magazzino ed una stalla oltre a una tettoia, e due magazzini di cui uno utilizzato per ricovero bovini allo stato semibrado irregolari urbanisticamente. Il fabbricato ad uso magazzino e la stalla sono stati realizzati in blocchi di cemento, il solaio di copertura del magazzino è in latero-cemento coperto con tegole di laterizio mentre il locale ad uso stalla è coperto con lastre di fibrocemento su telaio di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,73. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 315 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Acquedotto, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, [REDACTED], salvo altri
In risposta alla osservazione b.5, rettificato al numero di mappa da F.59 errato a F.67 giusto

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B **terreno agricolo** a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo della superficie di Ha. 0.58.39, diviso in tre corpi, in parte utilizzato a seminativo Ha. 0.25.18 ed in parte inutilizzato Ha. 0.33.21.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2693, reddito agrario 9,04 €, reddito dominicale 6,26 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri su due lati, [REDACTED], salvo altri
- foglio 67 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 783, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Strada pubblica, fosso, Stessa ditta, [REDACTED] ed altri, [REDACTED]
- foglio 67 particella 235 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 2, superficie 208, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Strada Pubblica, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 67 particella 235 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 426, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Strada Pubblica, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri



- foglio 67 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1732, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, [REDACTED]
salvo altri
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,17 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:	€ 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 20/02/2012 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 35432 di repertorio, iscritta il 27/02/2012 a URBINO ai nn. 125, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 164000.

Importo capitale: 82000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/05/2017 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 40466 di repertorio, iscritta il 08/05/2017 a Urbino ai nn. 332, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



Importo ipoteca: 136000,000.

Importo capitale: 67502,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/01/2023 a Urbino ai nn. 34, a favore di [REDACTED], contro Esecutati

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di INTERA (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 08/04/2011 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 34600 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a URBINO ai nn. 1591-1592-1593.

Il titolo è riferito solamente a F.67 n. 315-17-235-314

[REDACTED] per la quota di 12/18 (dal 11/05/2016), con atto stipulato il 11/05/2016 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 7121 di repertorio, trascritto il 30/05/2016 a URBINO ai nn. 2198-2199.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a: F.67 n.13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (1/2 ciascuno) per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2013).

Il titolo è riferito solamente a Riferito a: F.67 n.13

[REDACTED] per la quota di INTERA (fino al 08/04/2011).

Il titolo è riferito solamente a F.67 n. 315-17-235-314

[REDACTED] (1/3 ciascuno per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/2013 fino al 11/05/2016), con atto stipulato il 12/07/2013 a firma di URBINO ai nn. 316 di repertorio, trascritto il 13/05/2014 a URBINO ai nn. 1993.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a: F.67 n.13



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **25/78**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AGRICOLO AD USO MAGAZZINO, presentata il 05/07/1978 con il n. 1774 di protocollo, rilasciata il 05/07/1978 con il n. 4 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **140**, intestata a [REDACTED], per lavori di SOPRAELEVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, COSTRUZIONE DI ACCESSORI AGRICOLI, presentata il 31/05/1986 con il n. 1988 di protocollo, rilasciata il 10/08/1995 con il n. 140 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: N. 2 magazzini ed una tettoia
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati: €2.000,00

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

BENI IN CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO

MAGAZZINO E STALLA

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino e stalla a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO, della superficie commerciale di **97,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fabbricato ubicato a circa 400 ml. dalla frazione di Chiaserna, composto da un magazzino ed una stalla oltre a una tettoia, e due magazzini di cui uno utilizzato per ricovero bovini allo stato semibrado irregolari urbanisticamente. Il fabbricato ad uso magazzino e la stalla sono stati realizzati in blocchi di cemento, il solaio di copertura del magazzino è in latero-cemento coperto con tegole di laterizio mentre il locale ad uso stalla è coperto con lastre di fibrocemento su telaio di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di



3,73. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 315 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Acquedotto, piano: T, intestato a

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, [REDACTED] salvo altri

In risposta alla osservazione b.5, rettificato al numero di mappa da F.59 errato a F.67 giusto

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
MAGAZZINO E STALLA	97,17	x	100 %	=	97,17
Totale:	97,17				97,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

magazzino 5,60 x 10,63 = mq. 59,23

Stalla 3,56 x 10,66 =mq. 37,94

Considerato che non ci sono accessori rurali venduti negli ultimi anni come anche nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare attribuisco il valore in base alla mia esperienza professionale, che per il magazzino attribuisco il valore di Euro/mq. 150,00 e per la stalla Euro/mq. 80,00

quindi il valore del magazzino ammonta a:

mq. 59,23 x 150,00 =Euro 8.884,5



e per la stalla

mq. 37,94 x 80,00 =Euro 3.035,20

Valore totale Euro 11.919,70 arrotondato a Euro 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

BENI IN CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CANTIANO VIA DELL'ACQUEDOTTO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo della superficie di Ha. 0.58.39, diviso in tre corpi, in parte utilizzato a seminativo Ha. 0.25.18 ed in parte inutilizzato Ha. 0.33.21.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2693, reddito agrario 9,04 €, reddito dominicale 6,26 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] ed altri su due lati, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri
- foglio 67 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 783, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Strada pubblica, fosso, Stessa ditta, [REDACTED] ed altri, [REDACTED]
- foglio 67 particella 235 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 2, superficie 208, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Strada Pubblica, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 67 particella 235 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe sedminativo 3, superficie 426, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Strada Pubblica, Fosso, [REDACTED] d altri, salvo altri
- foglio 67 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1732, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada pubblica, [REDACTED] salvo altri



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni agricolo utilizzato a seminativo Euro 6.000/ Ha e quello inutilizzato Euro 1.200/Ha. quindi

Seminativo Ha. $0.25.18 \times 6.000,00 = \text{Euro } 1.510,80$

Inutilizzato Ha. $0.33.21 \times 1.200,00 = \text{Euro } \underline{398,52}$

Sommano Euro 1.909,32 arrotondato a Euro 2.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Magazzino e stalla	97,17	0,00	12.000,00	12.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				14.000,00 €	14.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 2.400,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.400,00**

data 06/05/2024

il tecnico incaricato
Luigi Stagnozzi

