



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2020

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCA SPADONI

CF:SPDLCU79T21L500H

con studio in URBINO (PU) VIA DEL PROGRESSO 32 SCHIETI

telefono: 0722594020

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRIMANO Via Poggio 47, frazione Montelicciano, della superficie commerciale di **96,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Piccola casa ristrutturata sita nel comune di Monte Grimano Terme, nella frazione di Montelicciano al confine tra le colline Marchigiane e San Marinesi (43°53'07.5"N 12°28'49.0"E).

Abitazione monofamiliare disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con struttura in pietra e mattoni e copertura in laterizio a due falde, edificio di vecchia costruzione, ristrutturato nel 1995. La stessa è ubicata a poche decine di metri dal piccolo appezzamento dft terreno stimanto nel lotto di vendita n. 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 937 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: via Poggio n. 38, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007)
Coerenze: Pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.178,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.000,00
Data della valutazione:	05/11/2020

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** attiva, stipulata il 21/05/2007 a firma di Notar Paladini Marco ai nn. 10588/2944 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/05/2007), con atto stipulato il 21/05/2007 a firma di Notar Paladini Marco ai nn. 10587/2943 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Conservatoria di Urbino ai nn. 4274/2411.

Relativo foglio 4 particella 937

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1995 fino al 21/05/2007), con atto stipulato il 10/01/1955 a firma di Notar D'Ovidio ai nn. 48.086/7 di repertorio, trascritto il 18/01/1955 a Conservatoria di Urbino ai nn. 291/237.

Relativo foglio 4 particella 937

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. **10/967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato civile, rilasciata il 09/08/1967 con il n. 10/1967 di protocollo, agibilità del

01/10/2020 con il n. 10/967 di protocollo.

Allegato n° 1

Autorizzazione Edilizia N. **43/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 03/04/1995 con il n. 1472 di protocollo, rilasciata il 05/04/1995 con il n. 43 di protocollo.

Allegato n° 2

Autorizzazione edilizia N. **Aut. 22/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione coibentazione esterna ai muri di tamponamento del fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 06/08/2002 con il n. 1711 di protocollo.

Lavori ultimati in data 15/04/2004 - Allegato n° 4

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **D.I.A. 432/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 14/02/2002 con il n. 432 di protocollo.

Allegato n° 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto ai titoli abilitativi vi sono delle modifiche interne: il wc al piano primo è stato ampliato a discapito della camera (1), al piano terra il soggiorno è stato ampliato (2), il magazzino è stato adibito a cucina. Modifiche esterne alla bucatra nel magazzino: una porta finestra ed una finestra (3), sono state trasformate in una singola finestra in cucina. La finestra nella camera, elencata nelle difformità catastali (4), dalle foto della documentazione reperita non è mai esistita (normativa di riferimento: art. 6 bis L.380/2001)

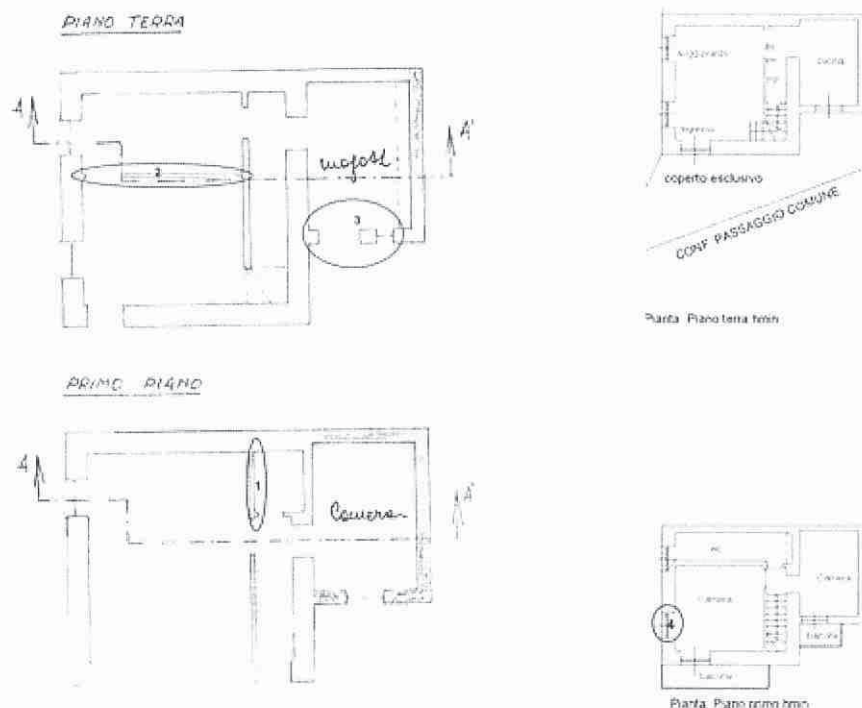
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

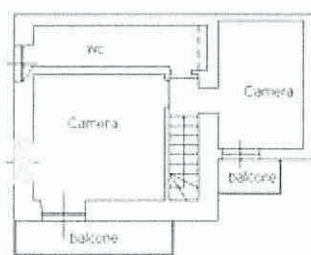
- oneri per istruttoria pratica: € 100,00
- oneri per sanatoria: € 1.000,00
- Pratica tecnica: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi è una piccola difformità che non inficia sulla rendita catastale, trattasi della finestra in camera al piano primo, presente solo nelle planimetrie, ma di fatto dalla documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune mai esistita. L'immobile risulta **conforme**.



Pianta Piano primo hmin : 2.05 h: max 2.35

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Ditta intestataria e quote di diritto

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo scoperto antistante il fabbricato risulta ad oggi utilizzato come passaggio per i fabbricati limitrofi, questo comporta un diritto di passaggio acquisito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto notarile tra le parti interessate per istituzione servitù di passaggio a carico del fondo della procedura a beneficio dei fondi limitrofi.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.1.000,00
- Spese notarili ed imposte (stimate): €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a istituzione servitù di passaggio



BENI IN MONTEGRIMANO VIA POGGIO 47, FRAZIONE MONTELICCIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRIMANO Via Poggio 47, frazione Montelicciano, della superficie commerciale di **96,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

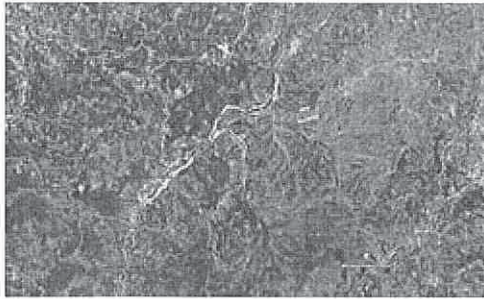
Piccola casa ristrutturata sita nel comune di Monte Grimano Terme, nella frazione di Montelicciano al confine tra le colline Marchigiane e San Marinesi (43°53'07.5"N 12°28'49.0"E).

Abitazione monofamiliare disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con struttura in pietra e mattoni e copertura in laterizio a due falde, edificio di vecchia costruzione, ristrutturato nel 1995. La stessa è ubicata a poche decine di metri dal piccolo appezzamento di terreno stimato nel lotto di vendita n. 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 937 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: via Poggio n. 38, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007) Coerenze: Pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.



Vista aerea in larga scala



Vista aerea fabbricato



Parte fronte Ingresso



Lato sinistro su pubblica via



Lato fronte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Marino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km

autostrada distante 27 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	sol. (Sud)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona (Sud)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ok (sotto la scala media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraversando un cancello accediamo al piccolo scoperto dell'abitazione e successivamente oltrepassando il portone d'ingresso siamo accolti nella sala da pranzo, dove troviamo un camino a legna sulla parte opposta all'entrata, sulla destra troviamo le scale che conducono al piano superiore, sotto di esse è stato ricavato un piccolo ripostiglio, al di là delle scale abbiamo la cucina provvista di finestra. Dal soggiorno percorrendo la scala a "L" accediamo al piano superiore, a destra troviamo una cameretta con balcone, a sinistra la camera matrimoniale, anch'essa con balcone, mentre di fronte abbiamo il bagno.

L'immobile risulta ristrutturato nel 1995, anche se alcune finiture fanno pensare a lavori successivi sempre per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, i pavimenti in gres, le soglie esterne in granito, gli infissi esterni in alluminio, lo stesso bagno, i termoarredi e le porte interne. Le camere hanno ancora il pavimento tipo graniglia sale-pepe degli anni '60/'70.

Si fa presente che rispetto alla planimetria lo scoperto sul fronte del fabbricato risulta essere più piccolo: come si evince dalle foto allegate vi è un passaggio per accedere ad un'abitazione limitrofa. Questa è una situazione concalante negli anni, diritti e servitù se non trascritte ma acquisite.

Impianti: La casa è riscaldata oltre che da un camino a legna, da una caldaia alimentata a gas metano, situata all'esterno sotto il balcone, impianto ad elementi radianti e termoarredo i più vecchi in ghisa altri in acciaio. L'impianto elettrico garantisce corrente con tensione 220v, a vista risulta a norma, vi è un quadro elettrico generale posto nella sala al piano terra.

Nel complesso l'immobile risulta essere in discrete condizioni, a parte lo staccamento dell'intonaco di finitura nel soffitto del bagno e della camera matrimoniale, non sembrano esserci segni di infiltrazioni, dal solaio della soffitta. Anche esternamente necessita di una manutenzione alla pavimentazione, taglio di erbacce e piante che hanno invaso il piccolo scoperto.

Sono parte integrante della presente relazione la documentazione fotografica (allegato 5), planimetrie catastali (allegato 6), concessioni e progetti (allegati 1,2,3 e 4)

CLASSE ENERGETICA:

[382,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-26546 registrata in data 04/11/2020

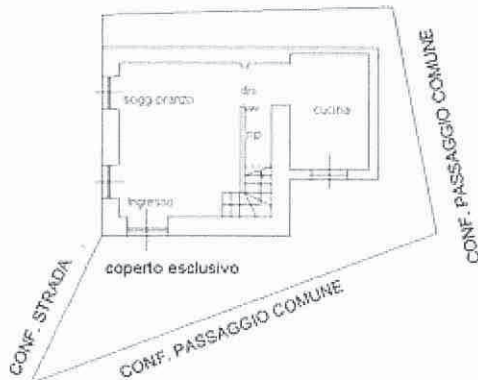
CONSISTENZA:

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

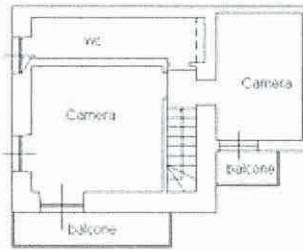
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra e primo	92,30	x	100 %	=	92,30

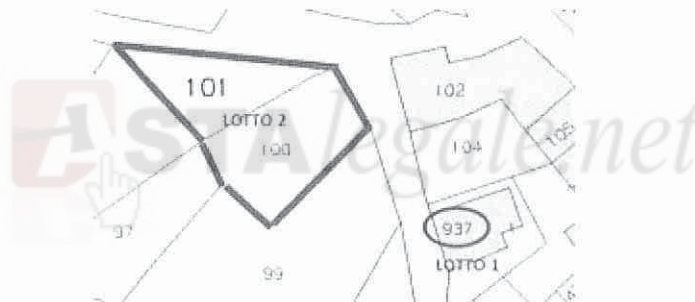
Balconi	6,48	x	25 %	=	1,62
scoperto(per i primi 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
scoperto (parte eccedente i primi 25 mq)	12,85	x	2 %	=	0,26
Totale:	136,63				96,68



Piano terra



Piano Primo



Abitazione lotto 1, terreno lotto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di una abitazione simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.750,00

Borsino immobiliare - Comune di Monte Grimano Terme (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di una abitazione simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 617,70

Valore massimo: 978,18

FIAIP - Osservatorio immobiliare Provincia di Pesaro e Urbino - Comune di Monte Grimano terme (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di una abitazione simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq **1249,30**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,68 x 1.249,30 = **120.778,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.778,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.778,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Monte Grimano Terme, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,68	0,00	120.778,58	120.778,58
				120.778,58 €	120.778,58 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.178,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 11.217,86
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:	€. 101.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2019

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

A terreno agricolo a MONTEGRIMANO via poggio, frazione Montelicciano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno di mq. 206 (43°53'07.5"N 12°28'49.0"E) a poche decine di metri dal fabbricato stimato al lotto n. 1.

Il terreno ha giacitura in pendenza con esposizione a sud ovest, è ricoperto da erbacce e piante, confina su due lati con la pubblica via.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 82, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007)
Coerenze: Pubblica via, stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 124, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007)
Coerenze: Pubblica via, stessa ditta, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.509,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.450,00
Data della valutazione:	05/11/2020

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** attiva, stipulata il 21/05/2007 a firma di Notar Paladini Marco ai nn. 10588/2944 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/05/2007), con atto stipulato il 21/05/2007 a firma di Notar Paladini Marco ai nn. 10587/2943 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Conservatoria di Urbino ai nn. 4275/2412.

Relativo foglio 4 particella 101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/05/2007), con atto stipulato il 21/05/2007 a firma di Notar Paladini Marco ai nn. 10587/2943 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Conservatoria di Urbino ai nn. 4276/2413.

Relativo foglio 4 particella 100

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenze di Acquisto di Usucapione (dal 05/07/2004 fino al 21/05/2007), con atto stipulato il 05/07/2004 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1292/2004 di repertorio, trascritto il 22/09/2004 a Conservatoria di Urbino ai nn. 7724/4319.

Relativo foglio 4 particella 101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2007 fino al 22/08/1985), con atto stipulato il 22/08/1985, trascritto il 12/05/1986 a ufficio del Registro di Urbino ai nn. den. 70 vol. 259 .

Relativo foglio 4 particella 100 - Denuncia di successione di

trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di Alla data del 31/08/2020 non risulta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto del Sindaco n. 5/2019 del 30.05.2019 ai sensi del D.Lgs. 267/2000, l'immobile ricade in zona A2, arree ad uso urbano di particolare pregio storico, artistico ed ambientale.. Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da zone A; Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R. dei vincoli speciali del P.A.I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRIMANO VIA POGGIO, FRAZIONE MONTELICCIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEGRIMANO via poggio, frazione Montelicciano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno di mq. 206 (43°53'07.5"N 12°28'49.0"E) a poche decine di metri dal fabbricato stimato al lotto n. 1.

Il terreno ha giacitura in pendenza con esposizione a sud ovest, è ricoperto da erbacce e piante,

confina su due lati con la pubblica via.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 82, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007)
Coerenze: Pubblica via, stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 124, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 10587 Rogante: PALADINI MARCO Sede: SASSOCORVARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2412.1/2007)
Coerenze: Pubblica via, stessa ditta, 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto la collocazione nelle vicinanze delle abitazioni, tali terreni vengono considerati a servizio delle stesse come area verde, scoperto

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, cioè pari al 10% per i primi 25 mq, ed il 2% per i restanti.

Considerano come valore di mercato quello ricavato nel lotto n. 1 (€/mq 1249,30), tenendo conto che i terreni non sono adiacenti ai fabbricati, tale valore viene abbattuto del 80%, quindi si ottiene un valore pari ad €/mq 249,86 x 6,04 mq (commerciali) = € 1.509,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.509,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.509,15**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.509,15**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	1.509,15	1.509,15
				1.509,15 €	1.509,15 €

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: **€. 1.509,15**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 75,46**

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: **€. 1.450,00**

data 05/11/2020

il tecnico incaricato
LUCA SPADONI