



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
Avv. Antonello Antonella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Della Nave

CF: DLLCLD57D15G479L
con studio in PESARO (PU) VIA FEDERICI, 11
telefono: 0721411492
email: claudiogn@fastwebnet.it
PEC: CLAUDIO.DELLANAVE@GEOPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CARTOCETO Via San Martino 8, della superficie commerciale di **469,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un complesso edilizio formato da un edificio principale costituito da diversi corpi, di epoche diverse, in pessimo stato di conservazione e da una serie di annessi indipendenti (Ex Fabbricato Rurale). Si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi eseguiti, rilevato che il fabbricato principale si presenta in pessimo stato di manutenzione con porzioni crollate quale quella esposta a nord e porzione di tetto esposto a ovest, con presenza di lesioni diffuse in più punti della muratura, si è ritenuto inidoneo entrare nell'immobile che pertanto, internamente non è stato visionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabili da ml 1,50 a ml 3,04 (desunti dalla plan. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda no, categoria F/1, indirizzo catastale: Via San Martino s.n.c., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)
Coerenze: A nord e a est strada Comunale (via San Martino), a sud particelle 195 e 305 del foglio 19, a ovest particelle 304, 302 e 307 del foglio 19
Trattasi di Bene Comune non Censibile (Corte comune ai sub 2 e sub 3); a catasto terreni Foglio 19 particella 123, Ente Urbano, superficie mq. 1.953,00.
- foglio 19 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/4, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 366,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino n. 8, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)
Coerenze: Su tutti i lati con il sub 1 (Bene comune non Censibile - Corte Comune ai sub 2 e sub 3)
- foglio 19 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino n. 8, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)
Coerenze: Su tutti i lati sub 1 (Bene Comune Non Censibile - Corte Comune ai sub 2 e sub 3)
- foglio 19 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica PS0200218 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D:L: 3.10.2006 n. 262 (n. 8472.1/2010)
Coerenze: A nord particella 305 del foglio 19, a est, sud e ovest particella 195 del foglio 19.

- foglio 19 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 344, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica PS0200218 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D:L: 3.10.2006 n. 262 (n. 8472.1/2010)
Coerenze: A nord particella 304 del foglio 19, a est particella 123 del foglio 19, a sud particelle 196, 198 e 301 del foglio 19, a ovest particella 302 del foglio 19
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 219, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/12/2008 Pratica n. PS0213329 in atti dal 16/12/2008 (n. 213329.1/2008)
Coerenze: A nord con strada Comunale (Via San Martino), a est con la particella 123 del foglio 19, a sud e a ovest particella 302 del foglio 19

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1892.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	469,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.166,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.000,00
Data della valutazione:	05/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle ricerche eseguite presso Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Pesaro si è riscontrata la presenza di un contratto di comodato d'uso registrato a Fano in data 17/10/2023 al n. 178 serie 3X, con il quale i comproprietari hanno concesso a terzi ed in comodato d'uso un fabbricato elevato su due piani (piano seminterrato e piano terra) la capanna (deposito) di pertinenza della proprietà.

Si allega:

All. 16- Certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cartoceto;

All. 17- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Piagge;

All. 18- Contratto di comodato in data 17/10/2023 n. 178 serie 3X;

All. 19- Estratto PRG Comune Cartoceto - Via San Martino

All. 20- NTA PRG vigenti;

All. 21- Scheda censimento fabbricati rurali Comune Cartoceto n. 12;

All. 22- Ispezione ipotecaria 09/11/2023;

All. 23- Ispezione 11/01/2024 - Decreto trasferimento immobili R.P. 9431/2008;

All. 24- Ispezione 11/01/2024 - Ipoteca volontaria R.P. 20/2009;

All. 25- Ispezione 11/01/2024 - Ipoteca giudiziale R.P. 28/2016;
All. 26- Ispezione 11/01/2024 - Ipoteca giudiziale R.P. 214/2016;
All. 27- Ispezione 11/01/2024 - Pignoramento R.P. 7892/2023

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:

Destinazione Urbanistica: Zona E2 Agricola sottoposta a Tutela Orientata e in parte fascia di rispetto stradale ecc., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da P.R.G..

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 part. 123, 196,305 e 307

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2008 a firma di Notaio Dott. De Martino Alfredo ai nn. 4026/2966 di repertorio, iscritta il 07/01/2009 a Pesaro ai nn. 20/58, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessine a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560000,00.

Importo capitale: 280000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 part. 123, 196, 305, 307

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/09/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 1882 di repertorio, iscritta il 13/01/2016 a Pesaro ai nn. 28/256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 304097,19.

Importo capitale: 277833,03.

La formalità è riferita solamente a Molteplici immobili intestati all'esecutato.

Cancellazione riferita solamente a : Foglio 19 part. 123 sub 2, Foglio 19 part. 123 sub 3, Foglio 19 part.123 sub 4, Foglio 19 part.123 sub 5, Foglio 19 part.123 sub 6, Foglio 19 part.123 sub 7, Foglio 19 part.123 sub 8, Foglio 19 part.123 sub 9, Foglio 19 part.123 sub 10, Foglio 19 part.123 sub 11, Foglio 19 part.123 sub 12, Foglio 19 part.123 sub 13, Foglio 19 part.123 sub 14, Foglio 19 part.123 sub 15, Foglio 19 part.123 sub 16, Foglio 19 part.123 sub 17, Foglio 19 part.123 sub 18, Foglio 19 part.123 sub 19, Foglio 19 part.123 sub 20, Foglio 19 part.123 sub 21, Foglio 19 part.123 sub 22, Foglio 19 part.123 sub 23, Foglio 19 part.123 sub 24, Foglio 19 part.123 sub 25, Foglio 19 part.123 sub 26, Foglio 19 part.123 sub 27, Foglio 19 part.123 sub 28, Foglio 19 part.123 sub 29, Foglio 19 part.123 sub 30, Foglio 19 part.123 sub 31, Foglio 19 part.123 sub 32, Foglio 19 part.123 sub 33, Foglio 19 part.123 sub 34, Foglio 19 part.123 sub 35, Foglio 19 part.123 sub 36, Foglio 19 part.123 sub 37, Foglio 19 part.123 sub 38, Foglio 19 part.123 sub 39, Foglio 19 part.123 sub 40, Foglio 19 part.123 sub 41, Foglio 19 part.123 sub 42, Foglio 19 part.123 sub 43, Foglio 19 part.123 sub 44, Foglio 19 part.123 sub 45, Foglio 19 part.123 sub 46, Foglio 19 part.123 sub 47, Foglio 19 part.123 sub 48, Foglio 19 part.123 sub 49, Foglio 19 part.123 sub 50, Foglio 19 part.123 sub 51, Foglio 19 part.123 sub 52, Foglio 19 part.123 sub 53, Foglio 19 part.123 sub 54, Foglio 19 part.123 sub 55, Foglio 19 part.123 sub 56, Foglio 19 part.123 sub 57, Foglio 19 part.123 sub 58, Foglio 19 part.123 sub 59, Foglio 19 part.123 sub 60, Foglio 19 part.123 sub 61, Foglio 19 part.123 sub 62, Foglio 19 part.123 sub 63, Foglio 19 part.123 sub 64, Foglio 19 part.123 sub 65, Foglio 19 part.123 sub 66, Foglio 19 part.123 sub 67, Foglio 19 part.123 sub 68, Foglio 19 part.123 sub 69, Foglio 19 part.123 sub 70, Foglio 19 part.123 sub 71, Foglio 19 part.123 sub 72, Foglio 19 part.123 sub 73, Foglio 19 part.123 sub 74, Foglio 19 part.123 sub 75, Foglio 19 part.123 sub 76, Foglio 19 part.123 sub 77, Foglio 19 part.123 sub 78, Foglio 19 part.123 sub 79, Foglio 19 part.123 sub 80, Foglio 19 part.123 sub 81, Foglio 19 part.123 sub 82, Foglio 19 part.123 sub 83, Foglio 19 part.123 sub 84, Foglio 19 part.123 sub 85, Foglio 19 part.123 sub 86, Foglio 19 part.123 sub 87, Foglio 19 part.123 sub 88, Foglio 19 part.123 sub 89, Foglio 19 part.123 sub 90, Foglio 19 part.123 sub 91, Foglio 19 part.123 sub 92, Foglio 19 part.123 sub 93, Foglio 19 part.123 sub 94, Foglio 19 part.123 sub 95, Foglio 19 part.123 sub 96, Foglio 19 part.123 sub 97, Foglio 19 part.123 sub 98, Foglio 19 part.123 sub 99, Foglio 19 part.123 sub 100, Foglio 19 part.123 sub 101, Foglio 19 part.123 sub 102, Foglio 19 part.123 sub 103, Foglio 19 part.123 sub 104, Foglio 19 part.123 sub 105, Foglio 19 part.123 sub 106, Foglio 19 part.123 sub 107, Foglio 19 part.123 sub 108, Foglio 19 part.123 sub 109, Foglio 19 part.123 sub 110, Foglio 19 part.123 sub 111, Foglio 19 part.123 sub 112, Foglio 19 part.123 sub 113, Foglio 19 part.123 sub 114, Foglio 19 part.123 sub 115, Foglio 19 part.123 sub 116, Foglio 19 part.123 sub 117, Foglio 19 part.123 sub 118, Foglio 19 part.123 sub 119, Foglio 19 part.123 sub 120, Foglio 19 part.123 sub 121, Foglio 19 part.123 sub 122, Foglio 19 part.123 sub 123, Foglio 19 part.123 sub 124, Foglio 19 part.123 sub 125, Foglio 19 part.123 sub 126, Foglio 19 part.123 sub 127, Foglio 19 part.123 sub 128, Foglio 19 part.123 sub 129, Foglio 19 part.123 sub 130, Foglio 19 part.123 sub 131, Foglio 19 part.123 sub 132, Foglio 19 part.123 sub 133, Foglio 19 part.123 sub 134, Foglio 19 part.123 sub 135, Foglio 19 part.123 sub 136, Foglio 19 part.123 sub 137, Foglio 19 part.123 sub 138, Foglio 19 part.123 sub 139, Foglio 19 part.123 sub 140, Foglio 19 part.123 sub 141, Foglio 19 part.123 sub 142, Foglio 19 part.123 sub 143, Foglio 19 part.123 sub 144, Foglio 19 part.123 sub 145, Foglio 19 part.123 sub 146, Foglio 19 part.123 sub 147, Foglio 19 part.123 sub 148, Foglio 19 part.123 sub 149, Foglio 19 part.123 sub 150, Foglio 19 part.123 sub 151, Foglio 19 part.123 sub 152, Foglio 19 part.123 sub 153, Foglio 19 part.123 sub 154, Foglio 19 part.123 sub 155, Foglio 19 part.123 sub 156, Foglio 19 part.123 sub 157, Foglio 19 part.123 sub 158, Foglio 19 part.123 sub 159, Foglio 19 part.123 sub 160, Foglio 19 part.123 sub 161, Foglio 19 part.123 sub 162, Foglio 19 part.123 sub 163, Foglio 19 part.123 sub 164, Foglio 19 part.123 sub 165, Foglio 19 part.123 sub 166, Foglio 19 part.123 sub 167, Foglio 19 part.123 sub 168, Foglio 19 part.123 sub 169, Foglio 19 part.123 sub 170, Foglio 19 part.123 sub 171, Foglio 19 part.123 sub 172, Foglio 19 part.123 sub 173, Foglio 19 part.123 sub 174, Foglio 19 part.123 sub 175, Foglio 19 part.123 sub 176, Foglio 19 part.123 sub 177, Foglio 19 part.123 sub 178, Foglio 19 part.123 sub 179, Foglio 19 part.123 sub 180, Foglio 19 part.123 sub 181, Foglio 19 part.123 sub 182, Foglio 19 part.123 sub 183, Foglio 19 part.123 sub 184, Foglio 19 part.123 sub 185, Foglio 19 part.123 sub 186, Foglio 19 part.123 sub 187, Foglio 19 part.123 sub 188, Foglio 19 part.123 sub 189, Foglio 19 part.123 sub 190, Foglio 19 part.123 sub 191, Foglio 19 part.123 sub 192, Foglio 19 part.123 sub 193, Foglio 19 part.123 sub 194, Foglio 19 part.123 sub 195, Foglio 19 part.123 sub 196, Foglio 19 part.123 sub 197, Foglio 19 part.123 sub 198, Foglio 19 part.123 sub 199, Foglio 19 part.123 sub 200, Foglio 19 part.123 sub 201, Foglio 19 part.123 sub 202, Foglio 19 part.123 sub 203, Foglio 19 part.123 sub 204, Foglio 19 part.123 sub 205, Foglio 19 part.123 sub 206, Foglio 19 part.123 sub 207, Foglio 19 part.123 sub 208, Foglio 19 part.123 sub 209, Foglio 19 part.123 sub 210, Foglio 19 part.123 sub 211, Foglio 19 part.123 sub 212, Foglio 19 part.123 sub 213, Foglio 19 part.123 sub 214, Foglio 19 part.123 sub 215, Foglio 19 part.123 sub 216, Foglio 19 part.123 sub 217, Foglio 19 part.123 sub 218, Foglio 19 part.123 sub 219, Foglio 19 part.123 sub 220, Foglio 19 part.123 sub 221, Foglio 19 part.123 sub 222, Foglio 19 part.123 sub 223, Foglio 19 part.123 sub 224, Foglio 19 part.123 sub 225, Foglio 19 part.123 sub 226, Foglio 19 part.123 sub 227, Foglio 19 part.123 sub 228, Foglio 19 part.123 sub 229, Foglio 19 part.123 sub 230, Foglio 19 part.123 sub 231, Foglio 19 part.123 sub 232, Foglio 19 part.123 sub 233, Foglio 19 part.123 sub 234, Foglio 19 part.123 sub 235, Foglio 19 part.123 sub 236, Foglio 19 part.123 sub 237, Foglio 19 part.123 sub 238, Foglio 19 part.123 sub 239, Foglio 19 part.123 sub 240, Foglio 19 part.123 sub 241, Foglio 19 part.123 sub 242, Foglio 19 part.123 sub 243, Foglio 19 part.123 sub 244, Foglio 19 part.123 sub 245, Foglio 19 part.123 sub 246, Foglio 19 part.123 sub 247, Foglio 19 part.123 sub 248, Foglio 19 part.123 sub 249, Foglio 19 part.123 sub 250, Foglio 19 part.123 sub 251, Foglio 19 part.123 sub 252, Foglio 19 part.123 sub 253, Foglio 19 part.123 sub 254, Foglio 19 part.123 sub 255, Foglio 19 part.123 sub 256, Foglio 19 part.123 sub 257, Foglio 19 part.123 sub 258, Foglio 19 part.123 sub 259, Foglio 19 part.123 sub 260, Foglio 19 part.123 sub 261, Foglio 19 part.123 sub 262, Foglio 19 part.123 sub 263, Foglio 19 part.123 sub 264, Foglio 19 part.123 sub 265, Foglio 19 part.123 sub 266, Foglio 19 part.123 sub 267, Foglio 19 part.123 sub 268, Foglio 19 part.123 sub 269, Foglio 19 part.123 sub 270, Foglio 19 part.123 sub 271, Foglio 19 part.123 sub 272, Foglio 19 part.123 sub 273, Foglio 19 part.123 sub 274, Foglio 19 part.123 sub 275, Foglio 19 part.123 sub 276, Foglio 19 part.123 sub 277, Foglio 19 part.123 sub 278, Foglio 19 part.123 sub 279, Foglio 19 part.123 sub 280, Foglio 19 part.123 sub 281, Foglio 19 part.123 sub 282, Foglio 19 part.123 sub 283, Foglio 19 part.123 sub 284, Foglio 19 part.123 sub 285, Foglio 19 part.123 sub 286, Foglio 19 part.123 sub 287, Foglio 19 part.123 sub 288, Foglio 19 part.123 sub 289, Foglio 19 part.123 sub 290, Foglio 19 part.123 sub 291, Foglio 19 part.123 sub 292, Foglio 19 part.123 sub 293, Foglio 19 part.123 sub 294, Foglio 19 part.123 sub 295, Foglio 19 part.123 sub 296, Foglio 19 part.123 sub 297, Foglio 19 part.123 sub 298, Foglio 19 part.123 sub 299, Foglio 19 part.123 sub 300, Foglio 19 part.123 sub 301, Foglio 19 part.123 sub 302, Foglio 19 part.123 sub 303, Foglio 19 part.123 sub 304, Foglio 19 part.123 sub 305, Foglio 19 part.123 sub 306, Foglio 19 part.123 sub 307

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/09/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 1882/2015 di repertorio, iscritta il 10/02/2016 a Pesaro ai nn. 214/1287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 31351,97.

Importo capitale: 31141,52.

La formalità è riferita solamente a Molteplici immobili intestati all'esecutato.

Cancellazione riferita solamente a : Foglio 19 part. 123 sub 2, Foglio 19 part. 123 sub 3, Foglio 19 part. 196, 305, 307

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Pesaro ai nn. 7892/11021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 part. 123 sub 1, 2, 3 e part. 196, 305, 307

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**

Ulteriori avvertenze:

Per il fabbricato oggetto della presente consulenza, si rileva la presenza di scheda di censimento FABBRICATO RURALE n. 12 del Comune di Cartoceto

Si allega:

All. 22- Rilievo 14/11/2023 sub 1 - corte

All. 23- Rilievo 14/11/2023 sub 2

All. 24-Rilievo 14/11/2023 sub 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Decreto trasferimento immobili Tribunale di Pesaro del 23/10/2008 rep. 1341/8, con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1341/8 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Pesaro ai nn. 9431 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 part. 123 subb 1,2,3 e part. 196, 305, 307

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione devoluta per legge (dal 15/11/1984 fino al 23/10/2008), registrato il 19/05/1983 a Ufficio del Registro di Fano ai nn. 74/287, trascritto il 15/11/1984 a Pesaro ai nn. 5742 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 part. 123 subb 1, 2, 3 e part. 196, 305, 307

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato principale ed accessori, è stato oggetto di rilevazione dei "fabbricati rurali" come da scheda n. 12 - Comune di Cartoceto, dalla quale emerge che l'epoca di costruzione è per una parte anteriore al 1892/95, in parte compresa tra il 1892/95 ed il 1952.

Si riferisce inoltre che nel corso del sopralluogo, valutata la situazione di pericolo, non si è proceduto al sopralluogo interno del fabbricato principale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 60 del 28/11/2014 in recepimento delle modifiche e prescrizioni imposte dalla Giunta Provinciale, l'immobile ricade in zona E2 AGRICOLA SOTTOPOSTA A TUTELA ORIENTATA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29 NTA - Norme Generali: 1. Le zone agricole sono le parti di territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone territoriali omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1068, n.ro a 1444. 2. Le zone agricole si distinguono in: Zona agricola non vincolata (Zona E.1); Zona agricola vincolata (Zona E.2 e Zona E.3); Zona agricola con attività estrattive esistenti (Zona E.4). 3. Le zone agricole di norma - e salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone - sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi l'agriturismo. 4. Sono inoltre consentite le destinazioni connesse alla realizzazione di opere di pubblica utilità quali - ad esempio - gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili). 5. nel caso di edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli sono ammesse di norma - sempre fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone - le seguenti destinazioni ed attività: abitazioni, musei, mostre artistiche, bar, ristoranti discoteche e sale da ballo. 6. Sono invece sempre escluse da tali zone le seguenti destinazioni ed attività: direzionali, commerciali, depositi e magazzini di materiali e di merci non agricoli nonchè il loro stoccaggio all'aperto, caserme, istituti di pena, mattatoi, industriali, artigianali di servizio e di produzione, ospedali, case di cura, nonchè ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo. 7. Nelle nuove costruzioni residenziali ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942, n.ro 1150, e così come modificato dall'art. 2 secondo comma, della Legge 24/03/1989, n.ro 122. 8. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale di cui al comma 5, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio privato di uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge 24/03/1989, n.ro 122. 9. Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni, sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (l'imprenditore agricolo a titolo principale), così come espressamente previsto nelle prescrizioni delle singole zone riportate negli articoli seguenti. 10. Per gli edifici esistenti, qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Art. 50 - Zona Agricola sottoposta a Tutela Orientata: 1. Le zone E.2 sono le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici che caratterizzano le aree stesse. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. 3. Sono consentiti i seguenti interventi: a) le abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola; b) l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; c) il recupero di edifici

rurali esistenti; d) le attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame nonché le serre; e) le costruzioni totalmente interrato purché al di sopra del piano di copertura venga ripristinato il manto erboso esistente e non vengano alterate le caratteristiche ambientali della zona; f) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini. L'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone g) i progetti di recupero ambientale delle aree interessate delle cave dismesse. 4. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella realizzazione degli interventi consentiti sono quelli riportati rispettivamente per ogni tipologia nei precedenti articoli (dall'art. 30 all'art. 44). 5. In tali zone sono quindi vietati i seguenti interventi: a) ogni nuova altra edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive modificazioni e integrazioni nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate; c) l'apertura di nuove cave; d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; e) l'abbattimento di testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche. . Il titolo è riferito solamente al Foglio 19 part. 123 subb 1, 2, 3 e part. 196, 305, 307

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato, nello stato attuale, non possiede le caratteristiche necessarie per essere utilizzato a scopo abitativo/residenziale;

necessita di rilevanti interventi sia a livello strutturale che manutentivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 19 part. 123 subb 2 e 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 19 part. 123 subb 2 e 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN CARTOCETO VIA SAN MARTINO 8

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CARTOCETO Via San Martino 8, della superficie commerciale di **469,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un complesso edilizio formato da un edificio principale costituito da diversi corpi, di epoche diverse, in pessimo stato di conservazione e da una serie di annessi indipendenti (Ex Fabbricato Rurale). Si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi eseguiti, rilevato che il fabbricato principale si presenta in pessimo stato di manutenzione con porzioni crollate quale quella esposta a nord e porzione di tetto esposto a ovest, con presenza di lesioni diffuse in più punti della muratura, si è ritenuto inidoneo entrare nell'immobile che pertanto, internamente non è stato visionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabili da ml 1,50 a ml 3,04 (desunti dalla plan. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda no, categoria F/1, indirizzo catastale: Via San Martino s.n.c., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)
Coerenze: A nord e a est strada Comunale (via San Martino), a sud particelle 195 e 305 del foglio 19, a ovest particelle 304, 302 e 307 del foglio 19
Trattasi di Bene Comune non Censibile (Corte comune ai sub 2 e sub 3); a catasto terreni Foglio 19 particella 123, Ente Urbano, superficie mq. 1.953,00.
- foglio 19 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/4, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 366,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino n. 8, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)
Coerenze: Su tutti i lati con il sub 1 (Bene comune non Censibile - Corte Comune ai sub 2 e sub 3)
- foglio 19 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1,

consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino n. 8, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/01/2009 Pratica n. PS0000019 in atti dal 02/01/2009 DIVISIONE - AMPLIAMENTO (n. 2.1/2009)

Coerenze: Su tutti i lati sub 1 (Bene Comune Non Censibile - Corte Comune ai sub 2 e sub 3)

- foglio 19 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica PS0200218 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D:L: 3.10.2006 n. 262 (n. 8472.1/2010)
Coerenze: A nord particella 305 del foglio 19, a est, sud e ovest particella 195 del foglio 19.
- foglio 19 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 344, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica PS0200218 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D:L: 3.10.2006 n. 262 (n. 8472.1/2010)
Coerenze: A nord particella 304 del foglio 19, a est particella 123 del foglio 19, a sud particelle 196, 198 e 301 del foglio 19, a ovest particella 302 del foglio 19
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 219, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/12/2008 Pratica n. PS0213329 in atti dal 16/12/2008 (n. 213329.1/2008)
Coerenze: A nord con strada Comunale (Via San Martino), a est con la particella 123 del foglio 19, a sud e a ovest particella 302 del foglio 19

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1892.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in coppi in laterizio
strutture verticali: costruite in laterizio

pessimo ★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	193,00	x	100 %	=	193,00
Abitazione piano primo	193,00	x	100 %	=	193,00
Abitazione (sottotetto)	120,47	x	15 %	=	18,07
Deposito piano terra	38,00	x	25 %	=	9,50
Deposito piano S1	38,00	x	25 %	=	9,50
Ripostiglio piano terra	10,00	x	20 %	=	2,00
pozzo piano terra	1,75	x	20 %	=	0,35
Autorimessa piano terra	15,00	x	30 %	=	4,50
Corte comune	1.694,00	x	2 %	=	33,88
Terreni agricoli	578,00	x	1 %	=	5,78
Totale:	2.881,22				469,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Riveland Immobiliare di Carli Monica - Fano

Descrizione: a pochi minuti dal centro cittadino e da tutti i servizi, vendiamo esclusivo rustico abbinato dalle ampie metrature, sviluppato su tre livelli. L'immobile, completamente immerso nel verde, risale ai primi del '900, ha bisogno di opere di ammodernamen

Indirizzo: Lucrezia di Cartoceto

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 178.000,00 pari a 593,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 156.640,00 pari a 522,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Abitare 90 - Fano

Descrizione: ci troviamo in posizione comoda, vicino al centro del paese, ai principali servizi, alla superstrada e a soli 12 Km da Fano e dal mare. Vendiamo casa colonica

Indirizzo: Via San Marco

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 193.600,00 pari a 537,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va preliminarmente rilevato che dalle visure storiche per immobile relative ad UU.II. della stessa categoria catastale dell'immobile oggetto di stima e ricadenti nel medesimo foglio di mappa, non compaiono elementi utili al fine di assumere comparabili da confrontare con l'U.I. oggetto di valutazione, nella fattispecie non si riscontrano recenti atti di compravendita. Lo schema di rapporto di valutazione immobiliare che segue, è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando:

1) il metodo pluriparametrico in uso a livello nazionale ed internazionale, con riferimento ad offerte e caratteristiche dei "comparabili" e delle risultanze dei sopralluoghi (SCA). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Inoltre, dal reperimento diretto dei comparabili, come previsto ai fini dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono state rilevate da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione). La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti. In merito alle consistenze in superficie del bene immobile in esame, si specifica che le stesse sono state determinate: dal rilievo eseguito in loco sovrapposto alla planimetria catastale. Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), la consistenza in superficie del bene immobile in oggetto, che fungerà da base per la valutazione, è la SIM (sistema italiano di misurazione) con cui la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm.25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, di cui nello specifico:

- sottotetto, 20%;
- Locale di deposito, 25%
- locali ripostiglio, pozzo, 20%
- autorimessa, 30%
- Corte comune, 2%;

- Terreni agricoli, 1%

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	156.640,00	193.600,00
Consistenza	469,58	300,00	360,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	593,33	611,11
Stato di manutenzione	1,00	1,00	1,00
dotazione impiantistica	1,00	1,00	1,00
corte	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,17	-261,07	-322,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	522,13	522,13
Stato di manutenzione	-10 %	-15.664,00	-19.360,00
dotazione impiantistica	-10 %	-15.664,00	-19.360,00
corte	5 %	7.832,00	9.680,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		156.640,00	193.600,00
Data [mesi]		-261,07	-322,67
Prezzo unitario		88.543,37	57.215,37
Stato di manutenzione		0,00	0,00
dotazione impiantistica		0,00	0,00
corte		0,00	0,00
Prezzo corretto		244.922,30	250.492,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **247.707,50**

Divergenza: 2,22% < **5%**

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali le qualità urbanistico ambientale dei segmenti di mercato ove ricadono gli immobili in esame, viene determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di rapporto di valutazione immobiliare per un valore pari a € 247.707,50 (euro duecentoquarantasettemilasettecentosette/50), determinato con il metodo di stima pluriparametrico basato sulle offerte di mercato (SCA).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 469,58 x 527,51 = **247.708,15**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
precarietà strutturale	-49.541,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 198.166,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 198.166,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che non sono stati reperiti elementi utili al fine di assumere comparabili da confrontare con l'U.I. oggetto di valutazione, nella fattispecie non si sono riscontrati recenti atti di compravendita

per immobili ricadenti nel medesimo segmento di mercato, si è utilizzato il metodo pluriparametrico in uso a livello nazionale, con riferimento ad offerte e caratteristiche dei "Comparabili" e delle risultanze dei sopralluoghi (S.C.A.).

Si è tenuto altresì presente delle quotazioni rilevate da Agenzia Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare" e da "Borsinoimmobiliare.it".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, agenzie: Riveland Immobiliare di Carli Monica; Abitare 90, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate, ed inoltre: Borsinoimmobiliare.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	rustico	469,58	0,00	198.166,52	198.166,52
				198.166,52 €	198.166,52 €

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: €. 198.166,52

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: €. 9.908,33

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 2.200,00

Riduzione per arrotondamento: €. 58,19

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 186.000,00

data 05/03/2024

il tecnico incaricato
Claudio Della Nave