



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
AVVOCATO EUGENIO BUDINIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Montanari

CF: MNTSFN66R08I459Y
con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CALUCIO N. 25
telefono: 072258302
email: stefano@stefanomontanari.it
PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 143, frazione VOCABOLO CALARICCIA, della superficie commerciale di **452,78** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale di tipo cascina che presenta le seguenti caratteristiche

- **Piano terra** : Composto da **accessori agricoli** , cioè locali destinati al supporto delle attività agricole.
 - **Stalle** per il ricovero degli animali
 - **Magazzini** per la conservazione di attrezzi e macchinari
 - **Rimesse** per veicoli agricoli
 - **Cantine** per la conservazione dei prodotti agricoli come vino, cereali o foraggi
 - **locali tecnici** o spazi di servizio come lavanderie o depositi per materiali vari
- **Piano primo** : Qui si trovano i **vani abitativi** , ossia gli spazi destinati all'abitazione. Questi possono includere:
 - **Camere da letto**
 - **Cucina**
 - **Soggiorno**
 - **Bagni** e spazi di servizio per la vita quotidiana
- **Scoperto esclusivo** : L'edificio è circondato da uno spazio esterno privato e sul fronte confina con la strada.
- **Accesso** : L'intera cascina è accessibile attraverso una strada comunale a tuttoggi piena di alberi e arbusti.

Questo tipo di fabbricato era della vita rurale tradizionale, progettato per integrare il lavoro agricolo e la vita quotidiana in un'unica struttura compatta e funzionale. All'interno è stata adattata ad agriturismo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di M 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 69 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 375,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA n. 143 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/11/2002 Pratica n. 137961 in atti dal 25/11/2002

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	452,78 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:	€. 294.307,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.000,00
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Risulta abbandonato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune PEGLIO identificata al F. 16 P. 69 SUB 4 , stipulato il 29/01/2009 a firma di MANCINI GIUSEPPE ai nn. 111539 di repertorio, registrato il 25/02/2009 a URBINO ai nn. 1385, trascritto il 25/02/2009 a URBINO ai nn. 815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SERVITU' DI POSA IN OPERA E PASSAGGIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CONDOTTO SOTTERRANEO A SERVIZIO DEL MULINO

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 **giudiziale**, stipulata il 04/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 393 di repertorio, registrata il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 3350, iscritta il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 34524,40.

Importo capitale: 74824,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 45 di repertorio, registrata il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 3351, iscritta il 06/06/2024 a URBINO ai nn.



354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 23375,20.

Importo capitale: 49664,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 179 di repertorio, registrata il 18/04/2024 a URBINO ai nn. 2294, trascritta il 18/04/2024 a URBINO ai nn. 1750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 08/11/2002 Pratica n. 129811 in atti dal 08/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2751.1/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fabbricato distinto catastalmente al foglio 16 mappale 69 sub 4 ubicato in località San Giovanni in Petra Vocabolo Calariccia non risultano essere presenti pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 143, FRAZIONE
VOCABOLO CALARICCIA

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 143, frazione VOCABOLO CALARICCIA, della superficie commerciale di **452,78** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale di tipo **cascina** che presenta le seguenti caratteristiche

- **Piano terra** : Composto da **accessori agricoli** , cioè locali destinati al supporto delle attività agricole.
 - **Stalle** per il ricovero degli animali
 - **Magazzini** per la conservazione di attrezzi e macchinari
 - **Rimesse** per veicoli agricoli
 - **Cantine** per la conservazione dei prodotti agricoli come vino, cereali o foraggi
 - **locali tecnici** o spazi di servizio come lavanderie o depositi per materiali vari
- **Piano primo** : Qui si trovano i **vani abitativi** , ossia gli spazi destinati all'abitazione. Questi possono includere:
 - **Camere da letto**
 - **Cucina**
 - **Soggiorno**
 - **Bagni** e spazi di servizio per la vita quotidiana
- **Scoperto esclusivo** : L'edificio è circondato da uno spazio esterno privato e sul fronte confina con la strada.
- **Accesso** : L'intera cascina è accessibile attraverso una strada comunale a tuttoggi piena di alberi e arbusti.

Questo tipo di fabbricato era della vita rurale tradizionale, progettato per integrare il lavoro agricolo e la vita quotidiana in un'unica struttura compatta e funzionale. All'interno è stata adattata ad agriturismo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di M 2,65. Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 69 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 375,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA n. 143 , piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/11/2002 Pratica n. 137961 in atti dal 25/11/2002

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IMPIANTO SIMULATO





CLASSE ENERGETICA:

[371,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240924-041041-35172 registrata in data 24/09/2024

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
VANI ABITABILI PIANO PRIMO	233,00	x	100 %	=	233,00
TERRAZZO PIANO PRIMO	35,70	x	33 %	=	11,78
VANI ACCESSORI PIANO TERRA	275,00	x	50 %	=	137,50
SCOPERTO ESCLUSIVO PIANO TERRA	705,00	x	10 %	=	70,50
Totale:	1.248,70				452,78





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 452,78 x 650,00 = **294.307,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 294.307,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 294.307,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di PEGLIO, agenzie: URBANIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	cascina	452,78	0,00	294.307,00	294.307,00
				294.307,00 €	294.307,00 €

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: **€. 294.307,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 307,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 294.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 31, frazione VOCABOLO CASELLA, della superficie commerciale di **403,46** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato rurale si sviluppa su tre livelli, caratterizzati da un evidente stato di degrado. Al piano terra, si trovano ambienti destinati a uso agricolo o magazzino. Le finestre e le porte sono ormai compromesse, con legno marcio e vetri mancanti o rotti.

Il primo piano e il secondo piano, destinati a uso abitativo o per stoccaggio agricolo, presentano condizioni simili: soffitti parzialmente cadenti e infiltrazioni d'acqua, che hanno ulteriormente danneggiato la struttura interna.

Annesso al fabbricato principale, vi è un accessorio rurale, probabilmente utilizzato in passato come stalla o deposito per attrezzi agricoli, IN BUONO STATO. Le coperture risultano parzialmente incurvate, e le pareti presentano segni di degrado avanzato.

All'esterno, lo scoperto esclusivo comprende un'area di terreno che circonda il fabbricato, con vegetazione incolta e disordinata. Questa area, un tempo forse destinata ad attività agricole o giardino, è oggi in stato di abbandono, con alcune parti non più riconoscibili a causa della crescita eccessiva di piante infestanti.

In sintesi, il fabbricato necessita di importanti lavori di ristrutturazione e consolidamento per poter essere recuperato e reso nuovamente agibile, mentre l'accessorio e l'area scoperta richiedono interventi di pulizia e manutenzione per il ripristino dell'originaria funzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di M 2,82. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 241 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA n. 31, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/11/2002 Pratica n. 129811 in atti dal 08/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2751.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	403,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.749,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.000,00
Data della valutazione: 11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo COMODATO D'USO, stipulato il 15/05/2024, con scadenza il 10/10/2024, registrato il 27/05/2024 a URBINO ai nn. 131/3X (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di COMODATO D'USO.

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO STIPULATO IL 15/05/2024 DA MONTECCHI Donatella (CF MNTDTL46T60I287R) nata a SANT'ANGELO IN VADO (PU) il 20/12/1946 CON ZERA PAOLO (C.F. ZREPLA63S11F132I) NATO IL 11/11/1963 A MERANO (BZ).

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 **giudiziale**, stipulata il 04/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 393 di repertorio, registrata il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 3350, iscritta il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35524,40.

Importo capitale: 74824,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 45 di repertorio, registrata il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 3351, iscritta il 06/06/2024 a URBINO ai nn. 354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 23375,20.

Importo capitale: 49664,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 11/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 179 di repertorio, registrata il 18/04/2024 a URBINO ai nn. 2294, trascritta il 18/04/2024 a URBINO ai nn. 1750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 08/11/2002 Pratica n. 129811 in atti dal 08/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2751.1/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ORDINARIA MANUTENZIONE N. **2912/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ORDINARIA MANUTENZIONE COPERTURA, presentata il 23/08/2002 con il n. 2912 di protocollo

ORDINARIA MANUTENZIONE N. **3486/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE TRAVI E PORZIONI DI COPERTURA, presentata il 22/10/2002 con il n. 3586 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 31, FRAZIONE VOCABOLO
CASELLA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a PEGLIO LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA 31, frazione VOCABOLO CASELLA, della superficie commerciale di **403,46** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato rurale si sviluppa su tre livelli, caratterizzati da un evidente stato di degrado. Al piano terra, si trovano ambienti destinati a uso agricolo o magazzino. Le finestre e le porte sono ormai compromesse, con legno marcio e vetri mancanti o rotti.

Il primo piano e il secondo piano, destinati a uso abitativo o per stoccaggio agricolo, presentano condizioni simili: soffitti parzialmente cadenti e infiltrazioni d'acqua, che hanno ulteriormente danneggiato la struttura interna.

Annesso al fabbricato principale, vi è un accessorio rurale, probabilmente utilizzato in passato come stalla o deposito per attrezzi agricoli, IN BUONO STATO. Le coperture risultano parzialmente incurvate, e le pareti presentano segni di degrado avanzato.

All'esterno, lo scoperto esclusivo comprende un'area di terreno che circonda il fabbricato, con vegetazione incolta e disordinata. Questa area, un tempo forse destinata ad attività agricole o giardino, è oggi in stato di abbandono, con alcune parti non più riconoscibili a causa della crescita eccessiva di piante infestanti.

In sintesi, il fabbricato necessita di importanti lavori di ristrutturazione e consolidamento per poter essere recuperato e reso nuovamente agibile, mentre l'accessorio e l'area scoperta richiedono interventi di pulizia e manutenzione per il ripristino dell'originaria funzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di M 2,82. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 241 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN GIOVANNI IN PETRA n. 31, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



COSTITUZIONE del 08/11/2002 Pratica n. 129811 in atti dal 08/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2751.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[612,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240923-041041-34988 registrata in data 23/09/2024

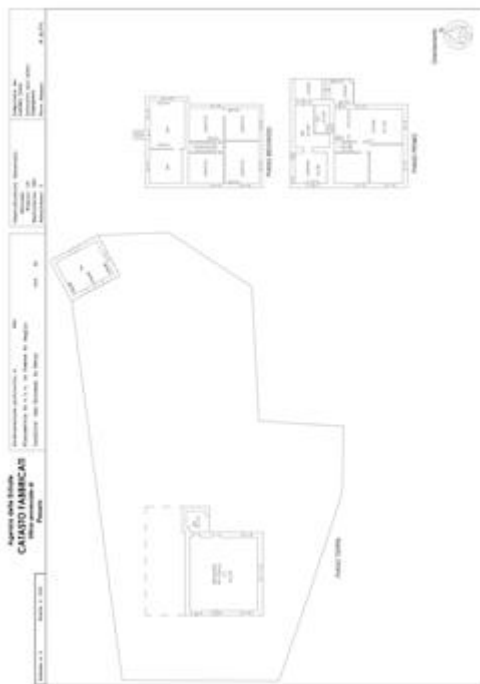
CONSISTENZA:

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 EX STALLA PIANO TERRA	100,70	x	50 %	=	50,35
RIPOSTIGLIO FRONTE CASA ACCESSORIO	32,21	x	100 %	=	32,21
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	140,00	x	100 %	=	140,00
LOGGIA PIANO PRIMO	20,00	x	33 %	=	6,60
SOFFITTA PIANO SECONDO	142,00	x	50 %	=	71,00
SCOPERTO ESCLUSIVO	1.033,00	x	10 %	=	103,30
Totale:	1.467,91				403,46





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 403,46 x 305,00 = **123.055,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.055,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.055,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di PEGLIO, agenzie: URBANIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	403,46	0,00	123.055,30	123.055,30
				123.055,30 €	123.055,30 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.305,53
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:	€. 110.749,77

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 749,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Stefano Montanari

