



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE ALUIGI**

CF: LGAGRL65P30L498H  
con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a  
telefono: 0722317624  
email: info@studiosamarche.it  
PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEGRIMANO via Calacella 1, della superficie commerciale di **347,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vecchi casale Padronale completamente ristrutturato con materiali di pregio composto al suo interno da da un piano Terra dove si trovano un' ingresso da cui si accede al pranzo soggiorno e cucina oltre un' ampia sala ,al piano primo si trova la zona notte con n° 4 camere ,ed al piano sottostrada vi è un piccolo appartamento con ingresso automa , pavimenti in cotto e parquette , vi sono due impianti termici uno per il piano superiore ed uno per il piano inferiore , infissi in alluminio .Da evidenziare che una parte del piano sottostrada non fa parte dei beni oggetto di stima in quanto intestati ad altre persone anche se attraverso una porta tali vani sono accessibili dall' appartamento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 83 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACELLA 106, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 83 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA 106, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA N° 106, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>347,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 405.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 405.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/03/2023</b>

## 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:*

Verbale di Pignoramento, registrata il 10/01/2022 a URBINO ai nn. rep. 696, trascritta il 19/01/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 302 rp.214, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .  
La formalità è riferita solamente a C.T. F° 6, map. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-353-25 E C.F. F° 5, MAP. 83 SUB 3-4-5

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE , registrata il 29/10/2013 a URBINO ai nn. REP. 26251-12665, trascritta il 06/11/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 5434-3670, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI .

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

cessione dell' Ipoteca , registrata il 20/02/2020 a URBINO ai nn. REP 30261-13428, trascritta il 25/05/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2006, RP. 317, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE D' IPOTECA

CESSIONE D' IPOTECA, registrata il 20/02/2020 a URBINO ai nn. REP. 30261-13428, trascritta il 25/05/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2005, RP. 316, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE D' IPOTECA

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 , registrata il 16/12/2014 a Pesaro ai nn. Rep. 42687/18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. Rg. 5264,Rp. 817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca a favore di concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 156000,00.

Importo capitale: 1.000000,00.

Durata ipoteca: 4 ANNI.

La formalità è riferita solamente a C.T. f° 5 , map. 83 sub 3-4-5

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a URBINO ai nn. rg.5264,rp.816, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 41500.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 5 MAP.83, SUB 3-4-5

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep.42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 5264,rp.815, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 156000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 5 MAP. 83, SUB 3-4-5

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 5264, RP. 814, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia .

Importo ipoteca: 156.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 5 MAP. 83, SUB 3-4-5

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.5263-RP.813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a c.f. F° 6, MAP. 6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-635 E Fà 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. REP 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.5263,RP. 812, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 198.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 5263-rp.811, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg.5263, rp. 810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, registrato il 29/11/2007 a URBINO ai nn. REP. 22104-8257, trascritto il 24/12/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 10388-RP. 5884.

Il titolo è riferito solamente a F. 5 MAP 83 SUB 2 E F° 5 MAP 502

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 29/11/2007), registrato il 29/11/2007 a RIMINI ai nn. REP. 22104-8257, trascritto il 24/12/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 10388-5884.

Il titolo è riferito solamente a F° 5 MAP. 83 SUB 2 F° 5 MAP 502

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDILIZ RIATTO ED AMPLIAMENTO ABITAZIONE CIVILE N. 17 del 7-9-79, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/09/1979 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 08/09/1979

CONCESSIONE EDILIZIA N. 15- 1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE RIPOSTIGLIO01-05-1980, presentata il 01/05/1980, rilasciata il 19/05/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 33-2000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI PISCINA ESTERNA FABBRICATO, presentata il 03/08/2000, rilasciata il 03/10/2000

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle difformità sia di diversa distribuzioni interne delle pareti, sia di alcune aperture esterne oltre scala esterna non autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE INTERNE ed esterne: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

---

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

BENI IN MONTEGRIMANO VIA CALACELLA 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRIMANO via Calacella 1, della superficie commerciale di **347,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vecchi casale Padronale completamente ristrutturato con materiali di pregio composto al suo interno da da un piano Terra dove si trovano un' ingresso da cui si accede al pranzo soggiorno e cucina oltre un' ampia sala ,al piano primo si trova la zona notte con n° 4 camere ,ed al piano sottostrada vi è un piccolo appartamento con ingresso automa , pavimenti in cotto e parquette , vi sono due impianti termici uno per il piano superiore ed uno per il piano inferiore , infissi in alluminio .Da evidenziare che una parte del piano sottostrada non fa parte dei beni oggetto di stima in quanto intestati ad altre persone anche se attraverso una porta tali vani sono accessibili dall' appartamento .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 83 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACELLA 106, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 83 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA 106, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA N° 106, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.



## 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 S. Marino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[215,82 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230301-041035-65389 registrata in data 01/03/2023

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	280,00	x	100 %	=	280,00
RIPOSTIGLI AUTORIMESSA	ED 85,00	x	50 %	=	42,50
PISCINA	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>415,00</b>				<b>347,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 347,50 x 1.200,00 = **417.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 417.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 417.000,00</b>

**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 Comune di Montegrimano , agenzie: studi tecnici, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	347,50	0,00	417.000,00	417.000,00
				<b>417.000,00 €</b>	<b>417.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 405.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 405.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **22.848,00** mq  
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), superficie 2306, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 2,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 2162, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2188, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 1,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 402, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 3024, reddito agrario 5,47 € reddito dominicale 5,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 568, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 12198, reddito agrario 22,05 € reddito dominicale 22,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** terreno parte agricolo parte zona c a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **3.028,00** mq

Terreno a Ridosso del Centro abitato parte agricolo e parte zona C

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 2228, reddito agrario 7,48 € reddito dominicale 6,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 800, reddito agrario 2,69 € reddito dominicale 2,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C** zona C per nuovo impianto a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **12.124,00** mq  
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 164, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1926, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2444, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,76 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 7590, reddito agrario 2,35 € reddito dominicale 3,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38.000,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	03/03/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, registrata il 10/01/2022 a URBINO ai nn. rep. 696, trascritta il 19/01/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 302 rp.214, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .  
La formalità è riferita solamente a C.T. F° 6, map. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-353-25 E C.F. F° 5, MAP. 83 SUB 3-4-5

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE , registrata il 29/10/2013 a URBINO ai nn. REP. 26251-12665, trascritta il 06/11/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 5434-3670, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI .

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

CESSIONE D' IPOTECA, registrata il 20/02/2020 a URBINO ai nn. REP. 30261-13428, trascritta il 25/05/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 2005, RP. 316, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE D' IPOTECA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.5263-RP.813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a c.f. F° 6, MAP. 6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-635 E Fà 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. REP 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.5263,RP. 812, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 198.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 5263-rp.811, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/12/2014 a URBINO ai nn. rep. 42687-18050, iscritta il 19/12/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg.5263, rp. 810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a C.F. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a c.t. F° 6, MAP. 4-6-7-8-9-12-13-34-62-63-372-653 E F° 5 MAP 25

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRIMANO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **22.848,00** mq Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), superficie 2306, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 2,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 2162, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2188, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 1,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 402, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 3024, reddito agrario 5,47 € reddito dominicale 5,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 568, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 12198, reddito agrario 22,05 € reddito dominicale 22,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattesi di terreni agricoli a ridosso di una lottizzazione

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	22.848,00	x	100 %	=	22.848,00
<b>Totale:</b>	<b>22.848,00</b>				<b>22.848,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.848,00 x 0,60 = **13.708,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.708,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN MONTEGRIMANO

**TERRENO PARTE AGRICOLO PARTE ZONA C**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno parte agricolo parte zona c** a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **3.028,00** mq

Terreno a Ridosso del Centro abitato parte agricolo e parte zona C

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 2228, reddito agrario 7,48 € reddito dominicale 6,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 800, reddito agrario 2,69 € reddito dominicale 2,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno parte Agricolo parte zona C	3.028,00	x	100 %	=	3.028,00
<b>Totale:</b>	<b>3.028,00</b>				<b>3.028,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.028,00 x 1,00 = **3.028,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.028,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN MONTEGRIMANO

**ZONA C PER NUOVO IMPIANTO**

DI CUI AL PUNTO C

**zona C per nuovo impianto** a MONTEGRIMANO, della superficie commerciale di **12.124,00** mq  
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 164, reddito agrario 0,11 €

reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1926, reddito agrario 1,29 €  
reddito dominicale 1,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2444, reddito agrario 0,50 €  
reddito dominicale 0,76 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 7590, reddito agrario 2,35 €  
reddito dominicale 3,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno Zona C nuovo impianto	12.124,00	x	100 %	=	12.124,00
<b>Totale:</b>	<b>12.124,00</b>				<b>12.124,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.124,00 x 5,00 = **60.620,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.620,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

### 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 Comune di Montegrimano, agenzie: studi tecnici, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	22.848,00	0,00	13.708,80	0,00
B	terreno parte agricolo parte zona c	3.028,00	0,00	3.028,00	0,00
C	zona C per nuovo impianto	12.124,00	0,00	60.620,00	0,00
				<b>77.356,80 €</b>	<b>0,00 €</b>

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: **€ 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

data 03/03/2023

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI