



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SA VERA COLELLA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIUCCI GEOM. MARCO

CF:NTNMRC72H11F135J
con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA PRATELLO SANTA MARIA 21
telefono: 0722810096
email: studio.antoniucci@gmail.com
PEC: marco.antoniucci@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a VALLEFOGLIA VIA NAZIONALE, frazione CAPPONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI UN TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO UBICATO NEL COMUNE DI COLBORDOLO IN LOCALITA' CAPPONE PARALLELO A VIA NAZIONALE CHE COLLEGA PESARO CON URBINO. ALL'INTERNO DELL'AREA E' PRESENTE ANCHE UN FABBRICATO AD USO LABORATORIO NEGLI ATTI CATASTALI MA DI FATTO DEMOLITO E RIENTRANTE NEL COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 444 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 219 mq, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 655, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 680, reddito agrario 2,46 € reddito dominicale 2,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 909 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 30, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 4,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 919 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 42, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 34, reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 923 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 925 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 23, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 169, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 928 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 131, deduzione 0,44, reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 931 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 798, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 932 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 100
 - foglio 10 particella 933 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 69, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 241, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 67, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1091, reddito agrario 3,97 € reddito dominicale 3,69 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1310, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 4,40 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 143, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,48 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 954 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1158, reddito agrario 4,19 € reddito dominicale 3,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 74, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 957 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 311, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,04 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 39, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 206, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 1,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 998 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 456, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,24 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 999 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 458, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 2,25 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 594, reddito agrario 2,45 € reddito dominicale 2,91 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1001 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 587, reddito agrario 2,43 € reddito dominicale 2,88 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 523, reddito agrario 2,16 € reddito dominicale 2,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 456, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,24 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1004 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 779, reddito agrario 3,22 € reddito dominicale 3,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 1005 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 60, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 330.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.000,00
Data della valutazione:	06/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DEL 5 LUGLIO 2002.

Importo ipoteca: EURO 4.000.000,00.

Importo capitale: EURO 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/10/2021 a URBINO ai nn. 14490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI URBINO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 23/01/2008 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 04/09/2015), con atto stipulato il 04/09/2015 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 11752 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO (dal 30/11/1985 fino al 12/01/1986), con atto stipulato il 30/11/1985 a firma di NOTAIO MARCHIONNI ai nn. 75459 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE (dal 12/01/1986 fino al 13/02/1995), con atto stipulato il 12/01/1986 a firma di NOTAIO MARCHIONNI ai nn. 79481 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO MODIFICA RAGIONE SOCIALE (dal 13/02/1995 fino al 22/12/2001), con atto stipulato il 13/02/1995 a firma di NOTAIO MARCHIONNI ai nn. 345560 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (SOLO PER I TERRENI) (dal 22/12/2001 fino al 14/01/2002), con atto stipulato il 22/12/2001 a firma di NOTAIO CAFIERO ai nn. 71515 di repertorio.

IN DATA 14.01.2002 CON ATTO NOTAIO CAFIERO REP. 71848 LA STESSA SOCIETA' HA ACQUISITO IL FABBRICATO (FOGLIO 10 MAPPALE 444)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/03/2003 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di NOTAIO MANCINI ai nn. 90638 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/10/2004 fino al 04/09/2015), con atto stipulato il 15/10/2004 a firma di NOTAIO SABBADINI ai nn. 10212 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL TERRENO OGGETTO DI STIMA (COMPRESO IL FABBRICATO DEMOLITO) E' INSERITO NEL VIGENTE P.R.G. NEL COMPARTO 10M IN ZONA C DI ESPANSIONE.

SIA IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CHE LA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE IN DATA 23.01.2008 AD OGGI SONO SCADUTI E NON SONO STATE ESEGUITE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 305, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE STALLA A LABORATORIO ARTIGIANALE E LOCALE DESTINATO A RICOVERO ATTREZZI.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 MAPPALE 444

COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 100/A/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' CAPPONE.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO FOGLIO 10 MAPPALE 444.

I LAVORI SONO STATI ULTIMATI IN DATA 08.02.2017 COME DA COMUNICAZIONE CONGIUNTA DEL PROPRIETARIO E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE FABBRICATO SIA SUL MAPPALE 444 CHE SUL MAPPALE 931 CON SUCCESSIVO ANNULLAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI SUL MAPPALE 444: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALLEFOGLIA VIA NAZIONALE, FRAZIONE CAPPONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a VALLEFOGLIA VIA NAZIONALE, frazione CAPPONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI UN TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO UBICATO NEL COMUNE DI COLBORDOLO IN LOCALITA' CAPPONE PARALLELO A VIA NAZIONALE CHE COLLEGA PESARO CON URBINO. ALL'INTERNO DELL'AREA E' PRESENTE ANCHE UN FABBRICATO AD USO LABORATORIO NEGLI ATTI CATASTALI MA DI FATTO DEMOLITO E RIENTRANTE NEL COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 444 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 219 mq,

indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 655, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 680, reddito agrario 2,46 € reddito dominicale 2,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 909 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 30, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 4,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 919 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 42, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 34, reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 923 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 925 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 23, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 169, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 928 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 131, deduzione 0,44, reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 931 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 798, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 932 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 100
- foglio 10 particella 933 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 69, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 241, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 67, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1091, reddito agrario 3,97 € reddito dominicale 3,69 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1310, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 4,40 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 143, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,48 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 954 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1158, reddito agrario 4,19 € reddito dominicale 3,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 74, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 957 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 311, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,04 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 39, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 206, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 1,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 998 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 456, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,24 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 999 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 458, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 2,25 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 594, reddito agrario 2,45 € reddito dominicale 2,91 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1001 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 587, reddito agrario 2,43 € reddito dominicale 2,88 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 523, reddito agrario 2,16 € reddito dominicale 2,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 456, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 2,24 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1004 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 779, reddito agrario 3,22 € reddito dominicale 3,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1005 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 60, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO E PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'AUTORIZZAZIONE ALLA REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ERA STATA RICHiesta E CONCESSA DAL GIUDICE IN DATA 05.09.2022 MA NON NECESSITA IN QUANTO, IN SEDE DI SOPRALLUOGO, E' STATA VERIFICATA L'INESISTENZA DEL FABBRICATO PER L'AVVENUTA DEMOLIZIONE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: INDAGINI DI MERCATO E DELIBERA G.C. COMUNE DI VALLEFOGLIA N. 77 DEL 16.07.2019

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO

Superfici principali e secondarie: 13313

Superfici accessorie:

Prezzo: 332.000,00 pari a 24,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E' STATA ESEGUITA APPLICANDO ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA UN VALORE DI MERCATO AL MQ. PER TERRENI EDIFICABILI NON URBANIZZATI IN UNA ZONA POCO APPETIBILE SUL MERCATO LOCALE E CON COSTI DI URBANIZZAZIONE ASSAI ELEVATI IN QUESTO MOMENTO STORICO. INOLTRE OCCORRE PRECISARE CHE LA LOTTIZZAZIONE POTREBBE ESSERE RIAPPROVATA E CONVENZIONATA QUALORA CI SIA L'ACCORDO TRA TUTTI I PROPRIETARI DEL COMPARTO (L'ESECUTATO NE POSSIEDE UNA PORZIONE). PER QUANTO CONCERNE IL VALORE MEDIO DI MERCATO AL MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE SONO STATE ESEGUITE INDAGINI DI MERCATO OPPORTUNAMENTE RAFFRONTATE CON I VALORI AI FINI IMU RIDETERMINATI DAL COMUNE DI VALLEFOGLIA CON DELIBERA G.C. NUMERO 77 DEL 16.07.2019 OPPORTUNAMENTE ADEGUATI AD OGGI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	332.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 332.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 332.000,00
---	---------------------

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 VALLEFOGLIA, agenzie: SANT'ANGELO IN LIZZOLA, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE

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	terreno residenziale	0,00	0,00	332.000,00	332.000,00
				332.000,00 €	332.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 330.000,00**

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: **€ 330.000,00**

data 06/10/2022

il tecnico incaricato
ANTONIUCCI GEOM. MARCO