



**TRIBUNALE ORDINARIO -
URBINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2018

creata con Tribù Office 6

 **ISTA** legale.net

TECNICO INCARICATO:

GIANCLODE BOLGI

CF:BLGGCL50P15H935S

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) PARCO RIMEMBRANZE 22

telefono: 0722818451

fax: 0722818451

email: geom.bolgi@gmail.com

PEC: gianclode.bolgi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TURENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 4/18 di piena proprietà ([REDACTED])
 La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un appartamento facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I.. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano terra, e piano primo sottostrada costituito da: ingresso comune, cucina, camera e bagno al piano terra, cantina e ripostiglio al piano primo sottostrada oltre accessorio esclusivo e scoperto comune al piano terra. Le finestre sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc, le finiture interne sono di media finitura con pavimenti in grès porcellanato, gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla loro realizzazione ed in particolare quello di riscaldamento è alimentato a metano, non esistono gli elementi radianti.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 158 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Petriccio sn, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED]
 Coerenze: Via Pole - Foglietta Giovanni - Cangini Domenica - Gramaccioni Antonella, restante proprietà intestataria

B posto auto a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
 La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I.. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano primo sottostrada costituito da: garage e ripostiglio, oltre scoperto comune al piano terra. Le finestre sono in ferro con vetro semplice, i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti intonacate. La porzione di fabbricato è dotata solamente di impianto elettrico.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 408 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: via Pole, piano: S1, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED]
 Coerenze: Via Pole - foglietta Giovanni - Cangini Domenica Gramaccioni Antonella - Restante proprietà intestataria

C appartamento a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di **174,70** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
 La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un appartamento facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I.. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano terra, piano primo e piano secondo, costituito da: ingresso comune, cucina, camera al piano terra, pranzo, angolo cottura, 2 camere, sala, bagno e terrazzo al piano primo, 2 soffitte al piano secondo e scoperto comune al piano terra. Le finestre sono



in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc, le finiture interne sono di media finitura con pavimenti in gres porcellanato, gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla loro realizzazione ed in particolare quello di riscaldamento è alimentato a metano, gli elementi radianti sono in ghisa relativamente al piano primo. La soffitta è allo stato grezzo

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 408 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Pole n. 39, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Via Pole - Foglietta Giovanni - Cangini Domenica - Gramaccioni Antonella, restante proprietà intestataria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290,70 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:	€. 55.536,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.536,17
Data della valutazione:	12/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

La proprietà della persona occupante è di 10/18 per il corpo A e di 1/3 per il corpo B e C.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. 90/2015 di repertorio, iscritta il 25/03/2015 a Urbino ai nn. reg.gen. 1377 - reg part. 191, a favore di Banca di credito cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: 5.000,00.

Importo capitale: 2.578,01.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 158 per la quota di 4/18 di proprietà - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub.1 per la quota di 1/3 di proprietà - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub 2 per la quota di 1/3 di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2015 a firma di Tribunale ai nn. 90/2015 di repertorio, iscritta il 25/03/2015 a Urbino ai nn. reg.gen. 1378 - reg. part. 192, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 19.524,73.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 158 per la quota di 4/18 di proprietà - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub.1 - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub 2 per la quota di 1/3 di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1117 di repertorio, trascritta il 13/01/2017 a Urbino ai nn. reg.gen.404 - reg.part. 370, a favore di Banca di Credito Cooperativo di pergola società cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 158 per la quota di 4/18 di proprietà - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub.1 - Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub 2 per la quota di 1/3 di proprietà

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:

[REDACTED] per la quota di 4/18, in forza di Denuncia di Successione (dal 15/09/2006), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 79/408 di repertorio, trascritto il 05/03/2008 a Urbino ai nn. reg.gen. 1653 - reg. part. n. 936, in forza di Denuncia di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna fabbricati foglio 51 particella 158

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 15/09/2006), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. rep. 79/408 di repertorio, trascritto il 05/03/2008 a Urbino ai nn. reg.gen.1653 - reg.part. 936, in forza di Denuncia di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Acqualagna fabbricato foglio 51 particella 408 sub. 1 (ex 161 sub. 1) e 51 particella 408 sub 2 (ex 161 sub. 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato iniziato in data anteriore al 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 14/69, intestata a [REDACTED], per lavori di per esecuzione lavori Edili per sopraelevazione di fabbricato urbano, rilasciata il 20/03/1969, agibilità del 08/01/1960. Altra agibilità del 05/11/1963

Nulla Osta N. 15/69, intestata a [REDACTED], per lavori di Per esecuzione lavori edili per sopraelevazione di fabbricato urbano, rilasciata il 20/03/1969, agibilità del 08/01/1960. Il titolo è riferito solamente a altra Agibilità del 05/11/1963

Denuncia Inizio Attività N. 157/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di una Recinzione, presentata il 12/10/2001, rilasciata il 12/10/2001

Condono Edilizio Legge 47/85 N. 1531/86, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di Accessori, presentata il 26/03/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**

Condono Edilizio Legge 47/85 N. 1532, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione Terrazzo e Modifica al primo piano della casa, presentata il 26/03/1986; rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio n. 57 del 19-12-2007, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone destinate prelavemente per la residenza Indice Utilizzazione fondiaria mq/mq 0,60 Altezza max ml. 7,50 Distanza dai Confini ml. 5,00 Distanza dalle strade ml.5,00 Distanza dai fabbricati ml.10,00 Indice di Visuale libera 0,50 N. max Piani Abitabili n. 2 Rapporto max Copertura 40% Aree private per parcheggi mq / mc 1 / 10

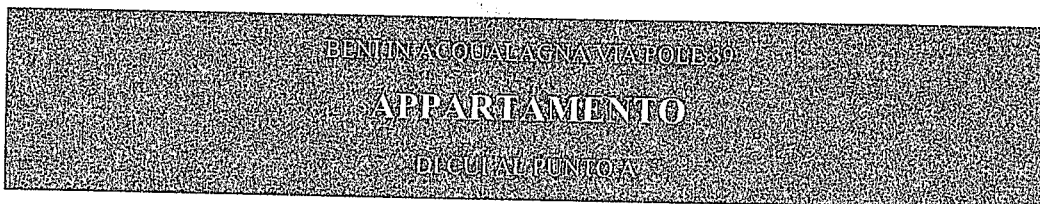
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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**



appartamento a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 4/18 di piena proprietà

La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un appartamento facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I.. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano terra, e piano primo sottostrada costituito da: ingresso comune, cucina, camera e bagno al piano terra, cantina e ripostiglio al piano primo sottostrada oltre accessorio esclusivo e scoperto comune al piano terra. Le finestre sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc, le finiture interne sono di media finitura con pavimenti in grès porcellanato, gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla loro realizzazione ed in particolare quello di riscaldamento è alimentato a metano, non esistono gli elementi radianti.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 158 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Petriccio sn, piano S1-T, intestato a
- Coerenze: Via Pole - Foglietta Giovanni - Cangini Domenica - Gramaccioni Antonella, restante proprietà intestataria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km

autostrada distante 40

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	in ottime condizioni	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	in ottime condizioni	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni a vista, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in graniglia. Ingresso in Marmo

pavimentazione esterna: realizzata in pietra

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in grès porcellanato

Degli Impianti:

elettrico: impianto sottotraccia, la tensione è di



220 kw conformità: conforme alla data di realizzazione

termico: impianto sottotraccia

di J. con J. da J. media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a capanna costruita in latero cemento con coppi in laterizio

di J. con J. da J. media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	60,00	x	100 %	=	60,00
Cantine	30,00	x	50 %	=	15,00
Annessi	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	110,00				81,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

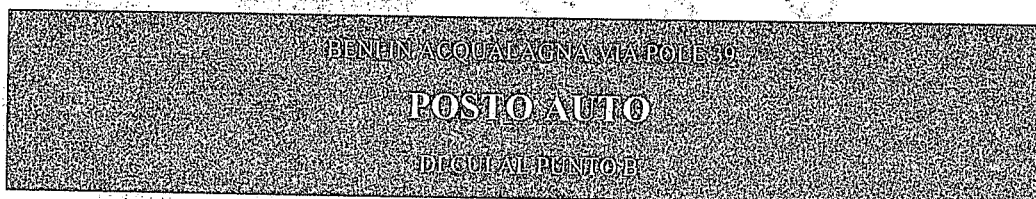
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 750,00 = 60.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.500,00



posto auto a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I.. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano primo sottostrada costituito da: garage e ripostiglio, oltre scoperto comune al piano terra. Le finestre sono in ferro con vetro semplice, i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti intonacate. La porzione di fabbricato è dotata solamente di impianto elettrico.



Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 408 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: via Pole, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Via Pole - foglietta Giovanni - Cangini Domenica Gramaccioni Antonella - Restante proprietà intestataria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km

autostrada distante 40

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

pavimentazione esterna: realizzata in pietra

Degli Impianti:

elettrico: impianto sottotraccia, la tensione è di 220 kw conformità: conforme alla data di realizzazione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	28,00	x	100 %	=	28,00
Ripostiglio	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	42,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

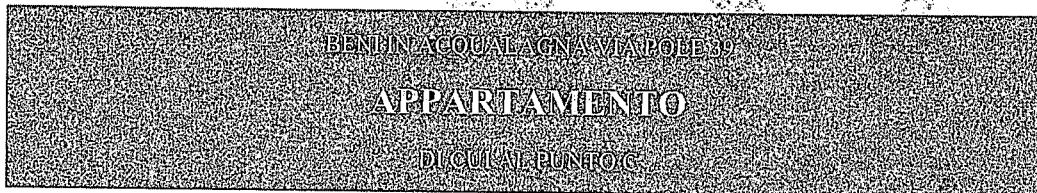
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 450,00 = 15.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.250,00



appartamento a ACQUALAGNA via Pole 39, della superficie commerciale di 174,70 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

La porzione di immobile di cui trattasi è costituita da un appartamento facente parte di un più ampio corpo di fabbrica costituito da altre due U.I. L'intero complesso immobiliare è stato costruito negli anni 60 con vari interventi edilizi per ampliamenti. Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura mista con solai in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. L'appartamento si sviluppa al piano terra, piano primo e piano secondo, costituito da: ingresso comune, cucina, camera al piano terra, pranzo, angolo cottura, 2 camere, sala, bagno e terrazzo al piano primo, 2 soffitte al piano secondo e scoperto comune al piano terra. Le finestre sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc, le finiture interne sono di media finitura con pavimenti in gres porcellanato, gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla loro realizzazione ed in particolare quello di riscaldamento è alimentato a metano, gli elementi radianti sono in ghisa relativamente al piano primo. La soffitta è allo stato grezzo.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 408 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Pole n. 39, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: Via Pole - Foglietta Giovanni - Cangini Domenica - Gramaccioni Antonella, restante proprietà intestataria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km

autostrada distante 40

servizi: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi di urbanizzazione: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della mezza	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della mezza	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della mezza	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni a piene mani, il rivestimento è realizzato in intonaco ☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in grès porcellanato e graniglia. appartamento in Grès porcellanato e la parte al piano terra in graniglia. Ingresso in Marmo ☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in pietra ☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in grès porcellanato ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto sottotraccia, la tensione è di 220 kw conformità: conforme alla data di realizzazione ☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: impianto sottotraccia con alimentazione in metano ☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a capanna costruita in latero cemento con coppi in laterizio ☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: doppia realizzate in marmo; il servoscala è assente ☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
Soffitta	99,00	x	25 %	=	24,75
Terrazzo	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	253,50				174,70

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,70 x 800,00 = 139.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 139.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.586,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno nella composizione dell'intero lotto unire le tre unità immobiliari in quanto le stesse, se trattate singolarmente, avendo parti comuni, ne pregiudicherebbero l'intero importo di stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,00	0,00	60.750,00	██████████
B	posto auto	35,00	0,00	15.750,00	██████████
C	appartamento	174,70	0,00	139.760,00	██████████
				216.260,00 €	██████████

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. 3.266,83

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: €. 6.533,67

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: [REDACTED]

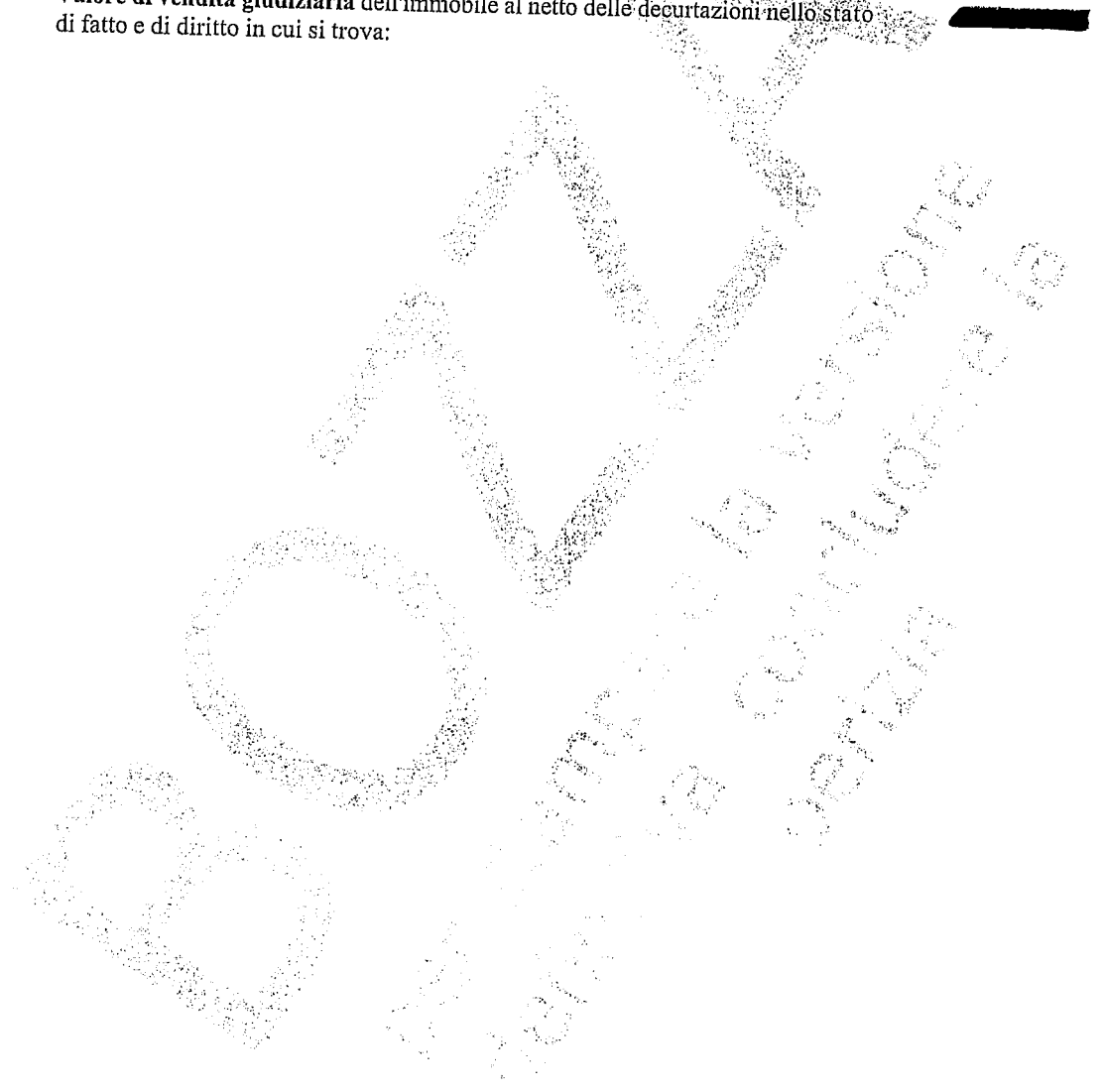
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2017

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

A terreno residenziale a ACQUALAGNA via Pole sn, della superficie commerciale di 488,00 mq per la quota di 4/18 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile di cui trattasi da un lotto di terreno edificabile sito in località Pole di Acqualagna della superficie catastale di mq. 488 (circa ml 22,00 x 22,00); la sua configurazione è regolare, è completamente pianeggiante e ubicato in zona residenziale di completamento B2 avente gli indici urbanistici come meglio specificato nell'allegato C.D.U.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 171 (catasto terreni), qualità/classe sem. arbor. 2, superficie 488, reddito agrario 265,00 €, reddito dominicale 239,00 €, indirizzo catastale: Via Pole sn, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Foglietta Giovanni - Beligni Ezina e Benedetti Fabrizio - Cangini Domenica e Gramaccioni Antonella - Restante proprietà intestataria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	488,00 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:	€ 9.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.760,00
Data della valutazione:	12/01/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 90/2015 di repertorio, iscritta il 25/03/2015 a Urbino ai nn. reg.gen.1377 - reg.part. 191, a favore di Banca di credito cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.000,00.

Importo capitale: 2.578,01.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna terreni foglio 51 particella 171 proprietà per la quota di 4/18

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep.90/2015 di repertorio, iscritta il 25/03/2015 a Urbino ai nn. reg. gen.1378 - reg.part. 192, a favore di Banca di credito cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 19.524,73.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna terreni foglio 51 particella 171 proprietà per la quota di 4/18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Urbino ai nn. rep 1117 di repertorio, trascritta il 13/01/2017 a Urbino ai nn. reg. gen. 404 - reg. part. 370, a favore di Banca di credito cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Comune di Acqualagna terreni foglio 51 particella 171 proprietà per la quota di 4/18

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:

[REDACTED] per la quota di 4/18, in forza di Denuncia di Successione (dal 15/09/2006), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Ufficio del registro di Urbino ai nn. rep. 79/408 di repertorio, trascritto il 05/03/2008 a Urbino ai nn. reg.gen.1653 - reg.part. 936, in forza di Denuncia di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Acqualagna terreni foglio 51 particella 171



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio n. 57 del 19-12-2007, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di Completamento B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone destinate prelavemente per la residenza Indice Utilizzazione fondiaria mq/mq 0,60 Altezza max ml. 7,50 Distanza dai Confini ml. 5,00 Distanza dalle strade ml.5,00 Distanza dai fabbricati ml.10,00 Indice di Visuale libera 0,50 N. max Piani Abitabili n. 2 Rapporto max Copertura 40% Aree private per parcheggi mq / mc 1 / 10

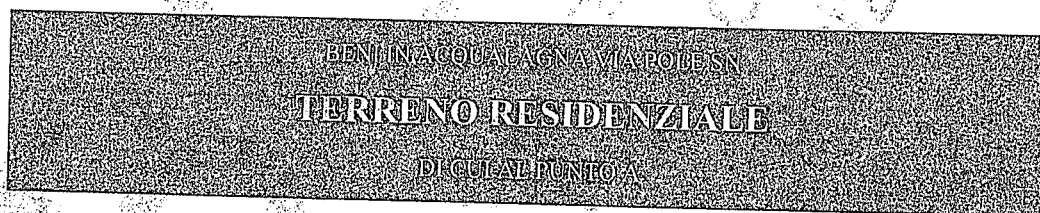
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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



terreno residenziale a ACQUALAGNA via Pole sn, della superficie commerciale di **488,00** mq per la quota di 4/18 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile di cui trattasi da un lotto di terreno edificabile sito in località Pole di Acqualagna della superficie catastale di mq. 488 (circa ml 22,00 x 22,00); la sua configurazione è regolare, è completamente pianeggiante e ubicato in zona residenziale di completamento B2 avente gli indici urbanistici come meglio specificato nell'allegato C.D.U.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe sem. arbor. 2, superficie 488, reddito agrario 265,00 €, reddito dominicale 239,00 €, indirizzo catastale: Via Pole sn, intestato a [redacted]

Coerenze: Foglietta Giovanni - Beligni Ezina e Benedetti Fabrizio - Cangini Domenica e



Gramaccioni Antonella - Restante proprietà intestataria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 40

☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Edificabile Pianeggiante	488,00	x	100 %	=	488,00
Totale:	488,00				488,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 488,00 x 90,00 = 43.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

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 Acqualagna

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	488,00	0,00	43.920,00	██████████
				43.920,00 €	██████████

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: ██████████

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



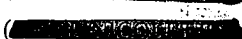
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ██████████



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2017

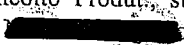


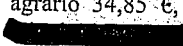
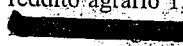


LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

 terreno agricolo a CAGLI loc. Pianello sn, della superficie commerciale di 25.883,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà 
- 1/3 di piena proprietà 
- 1/3 di piena proprietà 

L'immobile di cui trattasi è costituito da due appezzamenti di terreno non edificabile sito nella periferia della località Pianello di Cagli, inserito nel vigente PRG in zona agricola della superficie complessiva catastale di mq. 34820. I due corpi costituiti uno dalle particelle 1104 - 1105 - 361 - 362 - 1106 - 366- e l'altro dalle particelle 454 e 772. Entrambi i corpi ricadono nel foglio 205 del comune di Cagli. In specifico il corpo numero uno è costituito da terreno pianeggiante, coltivabile, con forma regolare, mentre il corpo numero 2 ha una conformazione irregolare con forte pendenza scendendo verso valle.

Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produz., superficie 512, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Torrente - Fioravanti Maria Delinda - Magnoni
- foglio 205 particella 362 (catasto terreni); qualita/classe Seminativo, superficie 615, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,59 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Fioravanti - Magnoni - Strada
- foglio 205 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 910, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,64 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Picchi - Magnoni - Fioravanti
- foglio 205 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 16869, reddito agrario 34,85 €, reddito dominicale 30,49 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Papi - Martelli - Bartoccioni ed altri
- foglio 205 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arborato, superficie 827, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 1,92 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Ditta Intestata - Strada
- foglio 205 particella 1104 (catasto terreni), qualita/classe Incolto, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Strada - Ditta Intestata
- foglio 205 particella 1105 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 4318, reddito agrario 11,15 €, reddito dominicale 11,15 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a  proprietà per 1000/1000



Coerenze: Fioravanti - Magnoni - Gnani

- foglio 205 particella 1106 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arborato, superficie 1824, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 5,18 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Coerenze: Picchi - Magnoni - Ditta Intestata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25.883,00 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:	€ 18.118,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.118,10
Data della valutazione:	12/01/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1117 di repertorio, trascritta il 13/01/2017 a Urbino ai nn. reg. gen. 404 - reg part. 370, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola società cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Cagli terreni foglio 205 particella 361,362,366,454,772,1104,1105,1106,

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:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di Accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 10/09/1914), con atto stipulato il 26/11/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 38068/16711 di repertorio, trascritto il 15/12/2014 a Urbino ai nn. reg. gen. 5138 - reg part. 3875, in forza di Accettazione di eredità con beneficio di inventario.
Il titolo è riferito solamente a Cagli terreni foglio 205 particella 361,362,366,454,772,1104,1105,1106.

██████████ per la quota di 1/3, in forza di Accettazione eredità con beneficio di inventario (dal 10/09/2014), con atto stipulato il 26/11/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 38068/16711 di repertorio, trascritto il 15/12/1914 a Urbino ai nn. reg.gen. 5138,- reg. part. 3875, in forza di Accettazione eredità con beneficio di inventario.
Il titolo è riferito solamente a Cagli terreni foglio 205 particella 361,362,366,454,772,1104,1105,1106,

██████████ per la quota di 1/3, in forza di accettazione di eredità con beneficio di invntario (dal 10/09/2014), con atto stipulato il 26/11/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 38068/16711 di repertorio, trascritto il 15/12/2014 a Urbino ai nn. reg. gen. 5138 - reg part. 3875, in forza di accettazione di eredità con beneficio di invntario.
Il titolo è riferito solamente a Cagli terreni foglio 205 particella 361,362,366,454,772,1104,1105,1106,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. num. 149/02 , l'immobile ricade in zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indicati nell'allegato di certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cagli in data 08-11-2017. Il titolo è riferito solamente al Cagli terreni foglio 205 particella 361,362,366,454,772,1104,1105,1106,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a CAGLI loc. Pianello sn, della superficie commerciale di **25.883,00** mq. per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile di cui trattasi è costituito da due appezzamenti di terreno non edificabile sito nella periferia della località Pianello di Cagli, inserito nel vigente PRG in zona agricola della superficie complessiva catastale di mq. 34820. I due corpi costituiti uno dalle particelle 1104 - 1105 - 361 - 362 - 1106 - 366- e l'altro dalle particelle 454 e 772. Entrambi i corpi ricadono nel foglio 205 del comune di Cagli. In specifico il corpo numero uno è costituito da terreno pianeggiante, coltivabile, con forma regolare, mentre il corpo numero 2 ha una conformazione irregolare con forte pendenza scendendo verso valle.

Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produt., superficie 512, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000
Coerenze: Torrente - Fioravanti Maria Delinda - Magnoni
- foglio 205 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 615, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 1,59 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000
Coerenze: Fioravanti - Magnoni - Strada
- foglio 205 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 910, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,64 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000
Coerenze: Picchi - Magnoni - Fioravanti
- foglio 205 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 16869, reddito agrario 34,85 €, reddito dominicale 30,49 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Papi - Martelli - Bartoccioni ed altri
- foglio 205 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arborato, superficie 827, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 1,92 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Ditta Intestata - Strada
- foglio 205 particella 1104 (catasto terreni), qualita/classe Incolto, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a [REDACTED]



██████ proprietà per 1000/1000
Coerenze: Magnoni - Strada - Ditta Intestata

- foglio 205 particella 1105 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 4318, reddito agrario 11,15 €, reddito dominicale 11,15 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a ██████ proprietà per 1000/1000
Coerenze: Fioravanti - Magnoni - Gnani
- foglio 205 particella 1106 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arborato, superficie 1824, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 5,18 €, indirizzo catastale: Loc. Pianello, intestato a ██████ proprietà per 1000/1000
Coerenze: Picchi - Magnoni - Ditta Intestata

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 scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 40 km
superstrada distante 3 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreni Agricoli	25.883,00	x	100 %	=	25.883,00
Totale:	25.883,00				25.883,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25.883,00 x 0,70 = **18.118,10**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.118,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.118,10

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 Cagli

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 agricolo	25.883,00	0,00	18.118,10	18.118,10
				18.118,10 €	18.118,10 €

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: € 18.118,10

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: € 18.118,10

