



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:
IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z
con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62
telefono: 0722321568
fax: 0722321568
email: ing.luca.londei@gmail.com
PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **242,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova la piano primo di un fabbricato realizzato negli anni '70 e si presenta con la caratteristica struttura mista dell'epoca, murature portanti perimetrali e pilastri centrali a liberare gli spazi interni, i solai di piano e di copertura sono in letero cemento e manto di copertura in laterizio. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate sia esternamente che intenamente, stessa cosa per le temponature interne.

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna che sbarca in una veranda; lo stesso è composto da un soggiorno, una stanza pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere, sono presenti anche due balconi e un terrazzo, attraverso una scala interna si accede al sottotetto lasciato allo stato "grezzo". Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, gli infissi in legno con vetro semplice e tapparelle, è presente all'esterno di ciascuna finestra un secondo infisso in alluminio anch'esso con vetro semplice.

Al piano terra con ingresso indipendente è posto un ripostiglio totalmente realizzato con lamiera.

Nel complesso l'appartamento si trova in un buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.95-3.50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015
Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato [REDACTED]), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B deposito artigianale a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **131,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il magazzino si trova la piano terra di un fabbricato realizzato negli anni '70 e si presenta con la caratteristica struttura mista dell'epoca, murature portanti perimetrali e pilastri centrali a liberare gli spazi interni, i solai di piano e di copertura sono in letero cemento e manto di copertura in laterizio. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate esternamente.

Al magazzino si accede direttamente dalla corte comune, all'interno si presenta senza tramezzature al di fuori della parte centrale confinata dai pilastri in cemento armato sui quali è stata realizzata una tamponatura ed una porta per accedere all'interno. La pavimentazione è "industriale", gli infissi con telaio in ferro legno e vetro semplice.

All'esterno della struttura è presente un ripostiglio in muratura di piccole dimensioni che versa in visibile stato di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015 Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato) [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

C box singolo a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **37,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa si trova la piano terra in adiacenza al fabbricato principale realizzato negli anni '70, si presenta con una struttura in murature portante perimetralmente e solaio copertura in letero cemento, quest'ultimo è il terrazzo dell'appartamento al piano primo. Le murature sono esternamente intonacate a civile e tinteggiate intenamente lasciate allo stato "grezzo".

Le pavimentazione è in cemento, la porta d'ingresso è una basculante in lamiera, gli infissi sono costituiti da un telaio in ferro con vetro semplice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015 Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato) [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	411,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.654,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.200,00
Data della valutazione:	14/09/2023

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/07/2021 a Urbino ai nn. 4291/432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 100.416,29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/03/2022 a Urbino ai nn. 1482/1079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 15/05/2015), con atto stipulato il 15/05/2015 a firma di Notaio Ciro Seripa ai nn. 10405/6978 di repertorio, trascritto il 15/06/2015 a Urbino ai nn. 2857/2217

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1972 fino al 10/02/2014), con atto stipulato il 31/10/1972 a firma di Notaio Riccardi, trascritto il 08/11/1972 a Urbino ai nn. 3446 di formailtà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione (dal 10/02/2014 fino al 15/05/2015), con atto stipulato il 10/02/2014 a firma di Notaio Ciro Graziano Seripa ai nn. 9019/5842 di repertorio, trascritto il 12/03/2014 a Urbino ai nn. 1028/770

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione (dal 10/02/2014 fino al 15/05/2015), con atto stipulato il 10/02/2014 a firma di Notaio Ciro Graziano Seripa ai nn. 9019/5842 di repertorio, trascritto il 12/03/2014 a Urbino ai nn. 1028/770

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione (dal 10/02/2014 fino al 15/05/2015), con atto stipulato il 10/02/2014 a firma di Notaio Ciro Graziano Seripa ai nn. 9019/5842 di repertorio, trascritto il 12/03/2014 a Urbino ai nn. 1028/770

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capanno adiacente al fabbricato civile - Costruzione di scala esterna per accesso al piano primo - Esecuzione modifiche interne e prospettiche, rilasciata il 27/02/1997 con il n. 56/86 di protocollo

Licenza edilizia N. **205**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato, rilasciata il 01/09/1975 con il n. Prot. n.462 di protocollo, agibilità del 10/12/1982 con il n. Prat. n.156 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **659/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di manufatto in alluminio, presentata il 16/11/1988, rilasciata il 23/11/1988 con il n. 659/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub.4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tramezzatura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzioni: €.1.500,00
- spese tecniche: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub.4 piano sottotetto e Sub.2 piano terra



Sottotetto



Piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tramezzatura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €.100,00
- spese tecniche: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub.4 piano sottotetto e Sub.2 piano terra



Sottotetto



Piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVOLETO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **242,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova la piano primo di un fabbricato realizzato negli anni '70 e si presenta con la caratteristica struttura mista dell'epoca, murature portanti perimetrali e pilastri centrali a liberare gli spazi interni, i solai di piano e di copertura sono in letero cemento e manto di copertura in laterizio. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate sia esternamente che intenamente, stessa cosa per le temponature interne.

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna che sbarca in una veranda; lo stesso è composto da un soggiorno, una stanza pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere, sono presenti anche due balconi e un terrazzo, attraverso una scala interna si accede al sottotetto lasciato allo stato "grezzo". Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, gli infissi in legno con vetro semplice e tapparelle, è presente all'esterno di ciascuna finestra un secondo infisso in alluminio anch'esso con vetro semplice.

Al piano terra con ingresso indipendente è posto un ripostiglio totalmente realizzato con lamiere.

Nel complesso l'appartamento si trova in un buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.95-3.50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015
Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato) [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Soggiorno



Pranzo



Cucina



Camera 1



Camera 2



Camera 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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

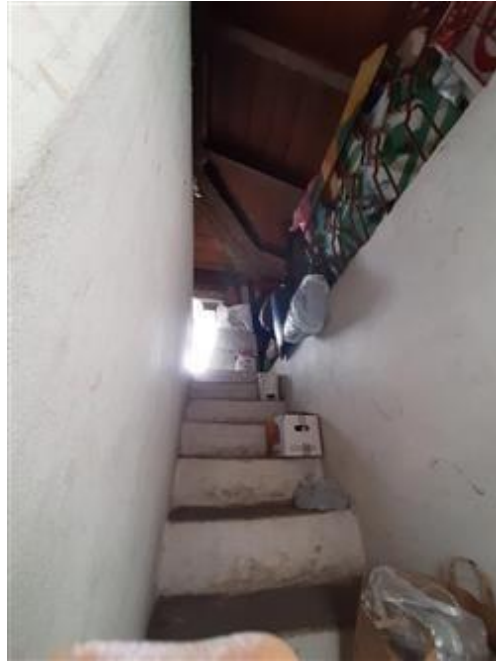
servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Scala esterna di accesso all'appartamento



Scala di accesso al sottotetto



Terrazzo



Bagno



Sottotetto



Ripostiglio in lamiera situato al piano terra

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 930,00

Borsino immobiliare (18/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 558,00

Valore massimo: 716,00

Note: Abitazioni di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 820,38.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,37 x 820,38 = 198.834,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 198.834,68

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 198.834,68

BENI IN TAVOLETO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 29

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **131,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il magazzino si trova la piano terra di un fabbricato realizzato negli anni '70 e si presenta con la caratteristica struttura mista dell'epoca, murature portanti perimetrali e pilastri centrali a liberare gli spazi interni, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento e manto di copertura in laterizio. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate esternamente.

Al magazzino si accede direttamente dalla corte comune, all'interno si presnta senza tramezzature al di fuori della parte centrale confinata dai pilastri in cemento armato sui quali è stata realizzata una

tamponatura ed una porta per accedere all'interno. La pavimentazione è "industriale", gli infissi con telaio in ferro legno e vetro semplice.

All'esterno della struttura è presente un ripostiglio in muratura di piccole dimensioni che versa in visibile stato di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

3.15. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015 Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato) [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Ingresso magazzino



Interni



Interni



Interni



Interni



Fronte dell'edificio - ingresso magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Ripostiglio esterno



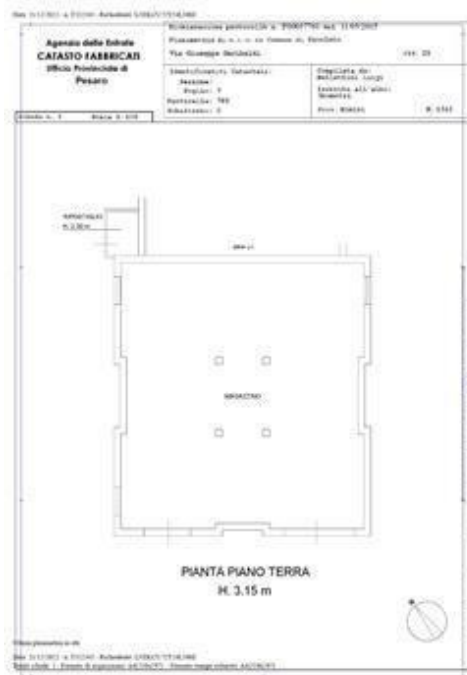
Interni magazzino

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	131,72	x	100 %	=	131,72
Totale:	131,72				131,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un magazzino avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 500,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un magazzino avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 430,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un magazzino avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 460,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,72	x	460,00	=	60.591,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.591,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.591,20
---	---------------------

BENI IN TAVOLETO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a TAVOLETO via Giuseppe Garibaldi 29, della superficie commerciale di **37,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'autorimessa si trova la piano terra in adiacenza al fabbricato principale realizzato negli anni '70, si presenta con una struttura in murature portante perimetralmente e solaio copertura in letero cemento, quest'ultimo è il terrazzo dell'appartamento al piano primo. Le murature sono esternamente intonacate a civile e tinteggiate intenamente lasciate allo stato "grezzo".

Le pavimentazione è in cemento, la porta d'ingresso è una basculante in lamiera, gli infissi sono costituiti da un telaio in ferro con vetro semplice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 789 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO Sede MISANO ADRIATICO (RN) Repertorio n. 10405 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2217.4/2015 Reparto PI di URBINO in atti dal 15/06/2015 Coerenze: Fg. 7: Part. 788 (Ente urbano), Part.385 (Ente urbano), Part.386 (Seminativo) [REDACTED], Part.390 (Fabbricato) [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Ingresso autorimessa



Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	37,67	x	100 %	=	37,67
Totale:	37,67				37,67



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un box avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 500,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un box avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 430,00

tecnico locale (26/07/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un box avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 460,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,67 x 460,00 = **17.328,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.328,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.328,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	242,37	0,00	198.834,68	198.834,68
B	deposito artigianale	131,72	0,00	60.591,20	60.591,20
C	box singolo	37,67	0,00	17.328,20	17.328,20
				276.754,08 €	276.754,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.654,08

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 5.393,08
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 61,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a TAVOLETO Via Pianacci snc, della superficie commerciale di **312,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fabbricati fanno parte di un piccolo aggregato rurale realizzati prima del 01/09/1967 al di fuori della stalla che è stata demolita e ricostruita dopo che la forte nevicata del 2012 l'aveva compromessa.

Le strutture dei fabbricati destinati a magazzino, sono in muratura portante intonacati a civile sia internamente che esternamente, solai in legno e copertura in coppi, diverse bucaure del fabbricato principale sono state chiuse con muratura. Questi immobili vengono utilizzati principalmente per il contenimento degli avicoli e di conseguenza si presentano in precarie condizioni, sono prive di impianti. A vista le strutture non presentano problemi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.554,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B ricovero animali a TAVOLETO Via Pianacci snc, della superficie commerciale di **216,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La stalla fa parte di un piccolo aggregato rurale realizzato prima del 01/09/1967. La stalla è stata oggetto di ricostruzione dopo che la forte nevicata del 2012 l'aveva compromessa.

La struttura è in acciaio priva di tamponature perimetrali, con copertura in pannelli "sandwich". La stalla è ospitata da animali. A vista le struttura non presenta problemi. In adiacenza alla stessa è stata realizzata una struttura priva di titolo edilizio e non sanabile, tale dovrà essere demolita e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.39-4.25. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.554,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2013.

C terreno agricolo a TAVOLETO Via Pianacci snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo dove insistono i rustici e la stalla dei corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18073, reddito agrario 56,00 €, reddito dominicale 51,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140877 in atti dal 09/09/2008 (n. 140877.1/2008)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	528,51 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:	€. 212.028,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.700,00
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 20/11/2012, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 6055/68702 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400,00 annui.

Trattasi di prolungamento del contratto di affitto originario del 25/05/2004 Reg. a Urbino il 28/02/2005 al N.637 serie 3.

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:*

atto tra vivi, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. Rep. 7450 di repertorio, trascritta il 13/06/2006 a Urbino ai nn. 5156/2671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo di destinazione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Paladini Marco - Sassocorvaro ai nn. 7449/1521 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 1975/534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.320.000.

Importo capitale: 660.000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9913 di repertorio, iscritta il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 625/146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Paladini Marco - Urbino ai nn. 16173/6723 di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a Urbino ai nn. 5158/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 411 di repertorio, trascritta il 22/09/2021 a Urbino ai nn. 5633/4254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/1980 a firma di Notaio Pasquale Venturini - Urbino ai nn. Rep. 4592 di repertorio, registrato il 11/08/1980 a Urbino ai nn. 1588

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1521 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione tramite demolizione e fedele ricostruzione di una stalla, agibilità del 24/07/2015 con il n. 2015/4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a STALLA.

I fabbricati adiacenti sono stati realizzati prima del 01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce, come indicato dal Certificato Notarile del Notaio Marco Galletti, che sull'atto di pignoramento sono stati erroneamente inseriti i seguenti immobili:

Comune di Tavoleto

Catasto Terreni FOGLIO 6 PART.344 - 345;

Catasto Fabbricati FOGLIO 6 PART.339 - 341 SUB.1 - 266.

Tali immobili non risultano in titolarità al soggetto pignorato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in adiacenza alla stalla è stato realizzato un altro fabbricato in acciaio con tamponature in pannelli OSB e copertura in pannelli "sandwich"

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento dei materiali: €.4.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in adiacenza alla stalla è stato realizzato un altro fabbricato in acciaio con tamponature in pannelli OSB e copertura in pannelli "sandwich"

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVOLETO VIA PIANACCI SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TAVOLETO Via Pianacci snc, della superficie commerciale di **312,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fabbricati fanno parte di un piccolo aggregato rurale realizzati prima del 01/09/1967 al di fuori della stalla che è stata demolita e ricostruita dopo che la forte nevicata del 2012 l'aveva compromessa.

Le strutture dei fabbricati destinati a magazzino, sono in muratura portante intonacati a civile sia internamente che esternamente, solai in legno e copertura in coppi, diverse bucaure del fabbricato principale sono state chiuse con muratura. Questi immobili vengono utilizzati principalmente per il contenimento degli avicoli e di conseguenza si presentano in precarie condizioni, sono prive di impianti. A vista le strutture non presentano problemi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.20-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.554,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



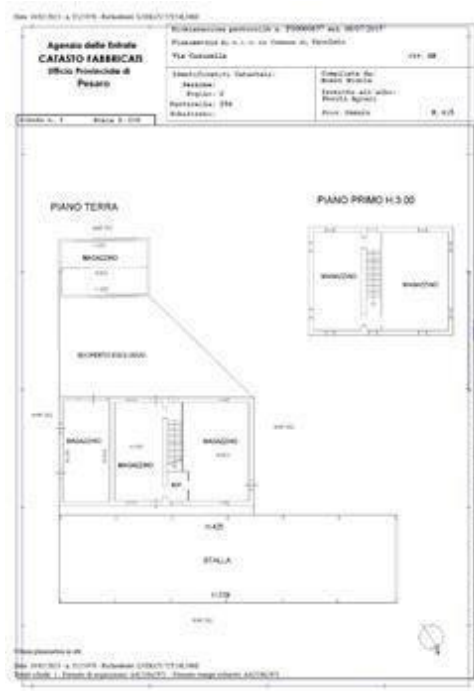
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico (magazzino) H=3.00 - PT e PI	226,68	x	100 %	=	226,68
Magazzino H=2,50-3,60 - PT	39,41	x	100 %	=	39,41
Magazzino H=2,20-3,00 - PT	38,72	x	100 %	=	38,72
Scoperto esclusivo per i primi 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo oltre i 25 mq	79,00	x	5 %	=	3,95
Totale:	408,81				312,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima, allo stato attuale, oggi utilizzato come magazzino, ma potenzialmente trasformabile in abitazione?

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 490,00

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima, allo stato attuale, oggi utilizzato come magazzino, ma potenzialmente trasformabile in abitazione?

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 470,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 480,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 312,51 x 480,00 = **150.004,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.004,80

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

€. 150.004,80

BENI IN TAVOLETO VIA PIANACCI SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a TAVOLETO Via Pianacci snc, della superficie commerciale di **216,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La stalla fa parte di un piccolo aggregato rurale realizzato prima del 01/09/1967. La stalla è stata oggetto di ricostruzione dopo che la forte nevicata del 2012 l'aveva compromessa.

La struttura è in acciaio priva di tamponature perimetrali, con copertura in pannelli "sandwich". La stalla è ospitata da animali. A vista la struttura non presenta problemi. In adiacenza alla stessa è stata realizzata una struttura priva di titolo edilizio e non sanabile, tale dovrà essere demolita e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.39-4.25. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.554,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, SNC, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.



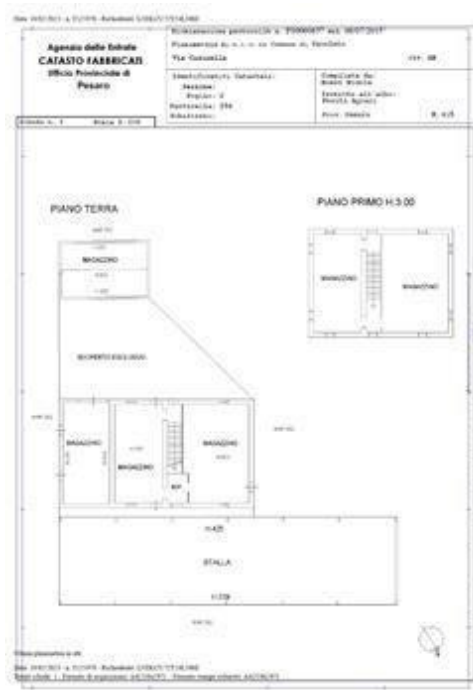
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla	216,00	x	100 %	=	216,00
Totale:	216,00				216,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha una stalla avente le caratteristiche di quella oggetto di stima?

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 200,00

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha una stalla avente le caratteristiche di quella oggetto di stima?

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 200,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 216,00 x 200,00 = **43.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.200,00

BENI IN TAVOLETO VIA PIANACCI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TAVOLETO Via Pianacci snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo dove insistono i rustici e la stalla dei corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18073, reddito agrario 56,00 €, reddito dominicale 51,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140877 in atti dal 09/09/2008 (n. 140877.1/2008)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022

Terreno seminativo (mq. 18.859,00 - superficie di ingombro dei fabbricati e della stalla mq. 511,47)
mq. 18.347,53 x 1,2712 €/mq = € 23.323,38

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.323,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.323,38

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.323,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	312,51	0,00	150.004,80	150.004,80
B	ricovero animali	216,00	0,00	43.200,00	43.200,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	23.323,38	23.323,38
				216.528,18 €	216.528,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.028,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 4.240,56**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 87,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 207.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fienile a TAVOLETO Via Casinella snc, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fienile realizzato nel 1980 con pilastri in c.a. su platea in c.a. e copertura curva in "onduline" posta su travi curve reticolari in ferro, completa di gronde. Le dimensioni sono 20 x 10 mt per un'altezza di circa 5 mt. In adiacenza sono stati realizzati nel 2006 n.4 Silos ricadenti nella particella 383 adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 386 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2008 Pratica n. PS0149370 in atti dal 23/09/2008 COSTITUZIONE (n. 2754.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

B ricovero animali a TAVOLETO Via Casinella snc, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una stalla realizzata nel 2006 con struttura in acciaio e copertura in "onduline" in fibrocemento, completa di tutto l'occorrente per il bestiame da ingrasso. Le dimensioni sono 40 x 17,50 mt per un'altezza di circa 4,80 mt. Centralmente vi è la corsia di alimentazione su platea in c.a., lateralmente i box per il bestiame e le corsie per lo smaltimento del letame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 364 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 918,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/10/2006 Pratica n. PS0099012 in atti dal 05/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2051.1/2006)
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

C Silos a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n.4 silos in acciaio per alimenti appoggiati su platea in c.a., di dimensioni di 4,60 mt di diametro e 6,60 mt di altezza, posti in adiacenza al fienile ricadente nella particella 386 ed alla stalla ricadente nella particella 364. I silos a vista si presentano in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 18967, reddito agrario 58,77 €, reddito dominicale 63,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)

Immobile costruito nel 2006.

D terreno agricolo a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2800, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134630 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54480.1/2007)
- foglio 6 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 1, superficie 758, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 6 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMI ARBOR 3, superficie 18967, reddito agrario 58,77 €, reddito dominicale 63,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)
- foglio 6 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 16396, reddito agrario 50,81 €, reddito dominicale 46,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 5000, reddito agrario 18,08 €, reddito dominicale 20,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347500 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83427.1/2007)
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 4600, reddito agrario 16,63 €, reddito dominicale 19,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080157 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23832.1/2007)
- foglio 6 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 6680, reddito agrario 12,07 €, reddito dominicale 12,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 25/07/2002 Pubblico ufficiale DR. LEONE Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) Repertorio n. 57283 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione n. 1479 registrato in data 31/07/2002 - RETTIFICA Voltura n. 94114.2/2002 - Pratica n. 153845 in atti
- foglio 6 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 3110, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080163 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23833.1/2007)
- foglio 6 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134630 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54480.1/2007)

- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2730, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347500 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83427.1/2007)
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO U, superficie 1500, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO, superficie 3, deduzione 13686, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 3690, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080157 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23832.1/2007)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	900,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.163,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.500,00
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 20/11/2012, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 6055/68702 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400,00 annui.

Trattasi di prolungamento del contratto di affitto originario del 25/05/2004 Reg. a Urbino il 28/02/2005 al N.637 serie 3.

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:*

atto tra vivi, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. Rep. 7450 di repertorio, trascritta il 13/06/2006 a Urbino ai nn. 5156/2671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo di destinazione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Paladini Marco - Sassocorvaro ai nn. 7449/1521 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 1975/534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.320.000.

Importo capitale: 660.000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9913 di repertorio, iscritta il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 625/146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Paladini Marco - Urbino ai nn. 16173/6723 di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a Urbino ai nn. 5158/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 411 di repertorio, trascritta il 22/09/2021 a Urbino ai nn. 5633/4254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/1980 a firma di Notaio Pasquale Venturini - Urbino ai nn. Rep. 4592 di repertorio, registrato il 11/08/1980 a Urbino ai nn. 1588

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **364**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di capanno prefabbricato ad uso fienile in Loc. Pianacci, presentata il 19/08/1980 con il n. 364/80 di protocollo, rilasciata il 18/02/1981 con il n. 364 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fienile F.6 Part.386

Permesso di costruire N. **2006/1/PE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tettoia in ferro ad uso stalla e fienile con relativa concimaia, presentata il 11/12/2006 con il n. 2006/3697 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. SUAP N.135/9/6 di protocollo, agibilità del 07/03/2007 con il n. 2007/3 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Stalla F.6 Part.364

DIA (artt. 22-23 del d.P.R. n.380 del 2001) N. **1440**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione silos e nuova ubicazione stalla, presentata il 11/12/2005 con il n. Prot. 3696 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Silos e stalla

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce, come indicato dal Certificato Notarile del Notaio Marco Galletti, che sull'atto di pignoramento sono stati erroneamente inseriti i seguenti immobili:

Comune di Tavoleto

Catasto Terreni FOGLIO 6 PART.344 - 345;

Catasto Fabbricati FOGLIO 6 PART.339 - 341 SUB.1 - 266.

Tali immobili non risultano in titolarità al soggetto pignorato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I 4 Silos adiacenti al fienile e alla stalla non sono stati inseriti in mappa e nelle planimetrie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: € 209,00
- spese tecniche: € 5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fienile F.6 Part.386



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

Fienile a TAVOLETO Via Casinella snc, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fienile realizzato nel 1980 con pilastri in c.a. su platea in c.a. e copertura curva in "onduline" posta su travi curve reticolari in ferro, completa di gronde. Le dimensioni sono 20 x 10 mt per un'altezza di circa 5 mt. In adiacenza sono stati realizzati nel 2006 n.4 Silos ricadenti nella particella 383 adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 386 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2008 Pratica n. PS0149370 in atti dal 23/09/2008 COSTITUZIONE (n. 2754.1/2008)
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito 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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.

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
Fienile	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico specializzato (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un fienile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 100,00

tecnico specializzato (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un fienile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del fienile è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 110,00.

(fienile) $200 \text{ mq} \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 20.000,00$

Per definire il valore di mercato dell'area estrema circostante il manufatto, si è tenuto conto di un valore unitario di €/mq 4,00, per un valore dell'area pari a:

$107 \text{ mq} \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 428,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.428,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.428,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.428,00

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a TAVOLETO Via Casinella snc, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una stalla realizzata nel 2006 con struttura in acciaio e copertura in "onduline" in fibrocemento, completa di tutto l'occorrente per il bestiame da ingrasso. Le dimensioni sono 40 x 17,50 mt per un'altezza di circa 4,80 mt. Centralmente vi è la corsia di alimentazione su platea in c.a., lateralmente i box per il bestiame e le corsie per lo smaltimento del letame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 364 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 918,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CASINELLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/10/2006 Pratica n. PS0099012 in atti dal 05/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2051.1/2006)
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.

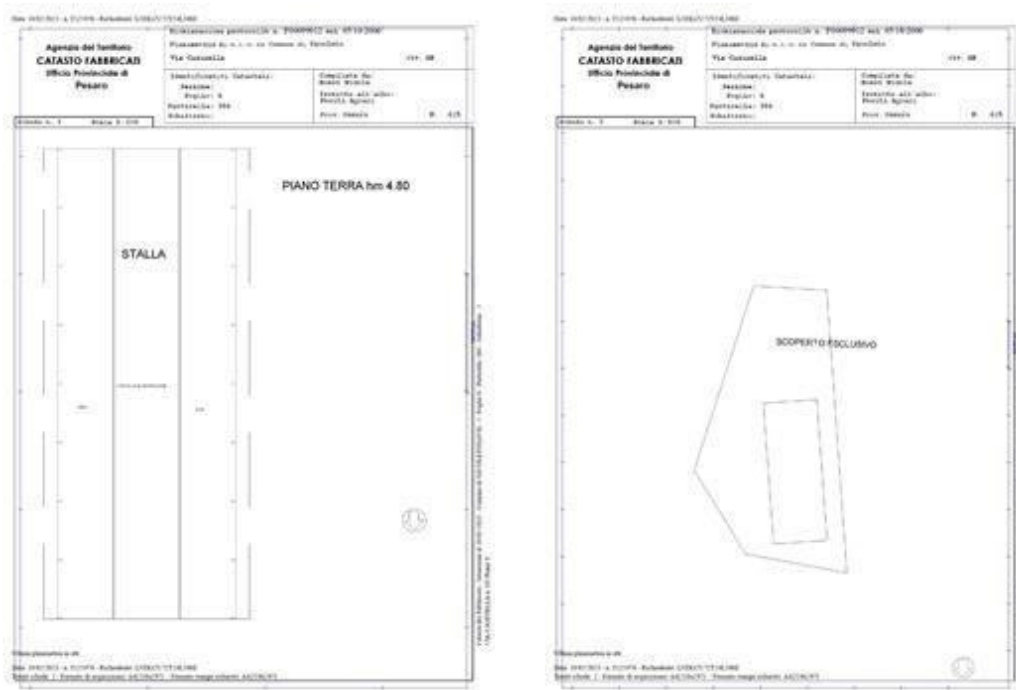
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Stalla	700,00	x	100 %	=	700,00
Totale:	700,00				700,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha una stalla avente le caratteristiche di quella oggetto di stima?

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 200,00

tecnico locale (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha una stalla avente le caratteristiche di quella oggetto di stima?

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato della stalla è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 200,00.

(stalla) $700 \text{ mq} \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 140.000,00$

Per definire il valore di mercato dell'area estrena circostante il manufatto, si è tenuto conto di un valore unitario di €/mq 4,00, per un valore dell'area pari a:

$1875 \text{ mq} \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 7.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **147.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 147.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 147.500,00

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

SILOS

DI CUI AL PUNTO C

Silos a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n.4 silos in acciaio per alimenti appoggiati su platea in c.a., di dimensioni di 4,60 mt di diametro e 6,60 mt di altezza, posti in adiacenza al fienile ricadente nella particella 386 ed alla stalla ricadente nella particella 364. I silos a vista si presentano in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 18967, reddito agrario 58,77 €, reddito dominicale 63,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)

Immobile costruito nel 2006.

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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato di un silos sono state eseguite delle interviste ai tecnici di settore specializzati, da tale ricerca, il valore risulta pari ad € 7.500,00.

(n.4 silos) 4 x € 7.500,00 = € 30.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2800, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134630 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54480.1/2007)
- foglio 6 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 1, superficie 758, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 6 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMI ARBOR 3, superficie 18967, reddito agrario 58,77 €, reddito dominicale 63,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)
- foglio 6 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 16396, reddito agrario 50,81 €, reddito dominicale 46,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 5000, reddito agrario 18,08 €, reddito dominicale 20,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n.

PS0347500 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83427.1/2007)

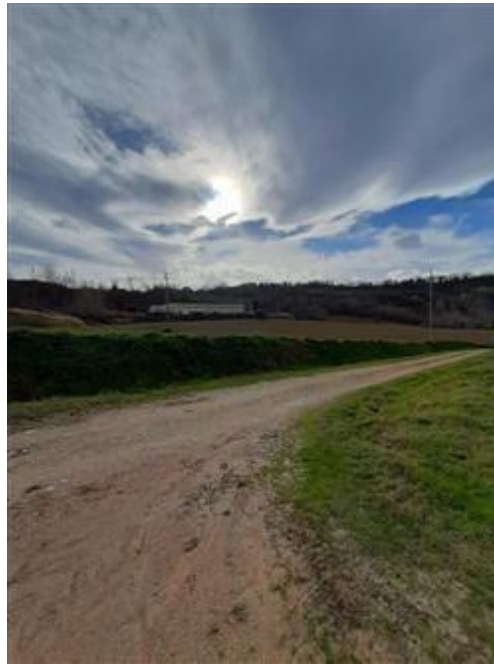
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 4600, reddito agrario 16,63 €, reddito dominicale 19,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080157 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23832.1/2007)
- foglio 6 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 6680, reddito agrario 12,07 €, reddito dominicale 12,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 25/07/2002 Pubblico ufficiale DR. LEONE Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) Repertorio n. 57283 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione n. 1479 registrato in data 31/07/2002 - RETTIFICA Voltura n. 94114.2/2002 - Pratica n. 153845 in atti
- foglio 6 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 3110, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080163 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23833.1/2007)
- foglio 6 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134630 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54480.1/2007)
- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2730, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347500 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83427.1/2007)
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO U, superficie 1500, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO, superficie 3, deduzione 13686, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. PS0134643 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54486.1/2007)
- foglio 6 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 3690, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080157 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23832.1/2007)

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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti

attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

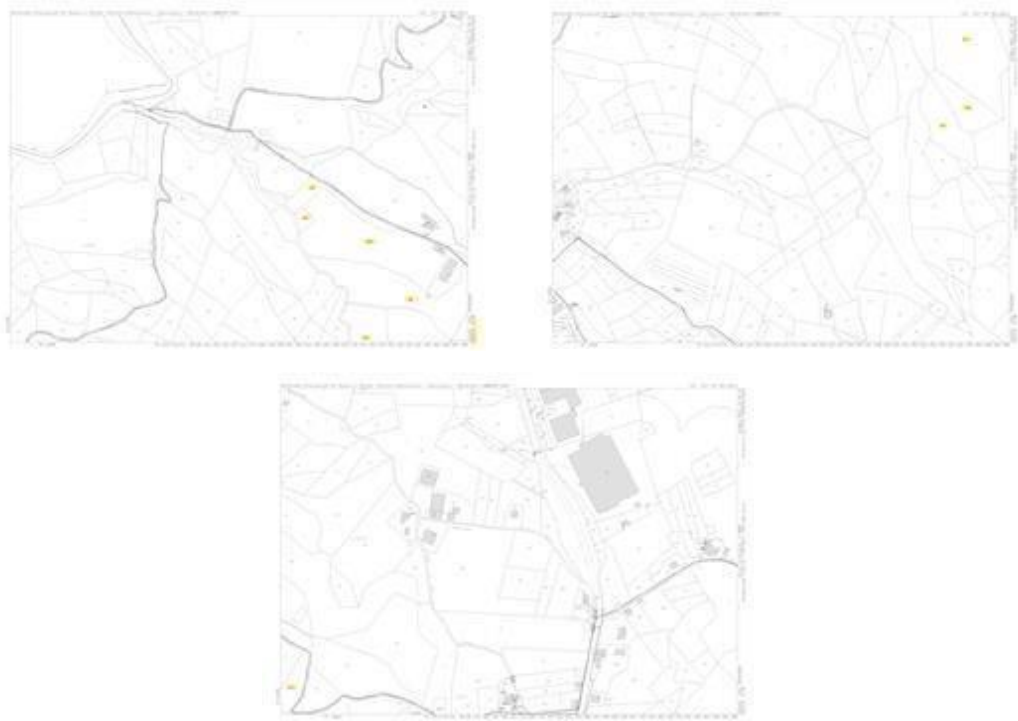


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022

nello specifico i valori sono ricavati come segue:

Foglio 6 Part.58 Porz. AA - seminativo 2.800 mq x 1,2712 €/mq = € 3.559,36

Foglio 6 Part.58 Porz. AB - seminativo arborato 450 mq x 1,2712 €/mq = € 572,04

Foglio 6 Part.162 - canneto 758 mq x 0,8430 €/mq = € 638,99

Foglio 6 Part.383 - seminativo arborato 18.967 mq x 1,2712 €/mq = € 24.110,85

Foglio 6 Part.68 - seminativo 16.396 mq x 1,2712 €/mq = € 20.842,60

Foglio 6 Part.164 Porz. AA - seminativo 5.000 mq x 1,2712 €/mq = € 6.356,00

Foglio 6 Part.164 Porz. AB - bosco ceduo 2.730 mq x 0,5535 €/mq = € 1.511,06

Foglio 6 Part.212 Porz. AA - seminativo 4.600 mq x 1,2712 €/mq = € 5.847,52

Foglio 6 Part.212 Porz. AB - prato 1.500 mq x 1,3438 €/mq = € 2.015,70

Foglio 6 Part.212 Porz. AC - pascolo 13.686 mq x 0,6652 €/mq = € 9.103,93

Foglio 6 Part.165 Porz. AA - seminativo 1.500 mq x 1,2712 €/mq = € 1.906,80

Foglio 6 Part.165 Porz. AB - bosco alto fusto 3.690 mq x 0,9814 €/mq = € 3.621,37

Foglio 6 Part.104 - seminativo 6680 mq x 1,2712 €/mq = € 8.491,62

Foglio 6 Part.214 - pascolo arborato 3.110 mq x 0,7772 €/mq = € 2.417,09

per un totale di 81.867 mq di terreni pari a 8 (Ha) 18 (Are) 67 (Ca) per un valore agricolo totale di €90.994,92

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.944,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.944,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.944,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

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	Fienile	200,00	0,00	20.428,00	20.428,00
B	ricovero animali	700,00	0,00	147.500,00	147.500,00
C	Silos	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	90.944,92	90.944,92
				288.872,92 €	288.872,92 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.709,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.163,92**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 5.663,28
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fienile a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fienile realizzato nel 2006 con struttura in acciaio zincato su platea in c.a. e copertura curva in pannelli "sandwich", completa di gronde e discendenti. Le dimensioni sono 14 x 39 mt per un'altezza minima di 6,20 mt e di 7,20 mt all'intradosso del colmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,20-7,20. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 836,00 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2007 Pratica n. PS0231792 in atti dal 18/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10134.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

B terreno agricolo a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 3386, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 2 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 13950, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 2 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 2600, reddito agrario 9,40 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080086 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23805.1/2007)
- foglio 2 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 8048, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080086 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23805.1/2007)
- foglio 2 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 7038, reddito agrario 21,81 €, reddito dominicale 19,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28722 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 7403, reddito agrario 22,94 €, reddito dominicale 21,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)

- foglio 6 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 4557, reddito agrario 8,24 €, reddito dominicale 8,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 16, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 180, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3800, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 15,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n. 86655.1/2006)
- foglio 6 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 620, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 219, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 150, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1000, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 160, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n. 86655.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
- foglio 6 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 162, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n.

86655.1/2006)

La particella fa parte della nuova strada

- foglio 2 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28722 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
Sulla particella insistono attrezzature civili di interesse comune (DEPURATORE COMUNALE)
- foglio 6 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 350, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28171 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
Sulla particella insistono attrezzature civili di interesse comune (DEPURATORE COMUNALE)
- foglio 6 particella 353 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347504 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83431.1/2007)
- foglio 6 particella 353 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347504 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83431.1/2007)
- foglio 6 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 829, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.024,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.400,00
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 20/11/2012, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 6055/68702 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400,00 annui.

Trattasi di prolungamento del contratto di affitto originario del 25/05/2004 Reg. a Urbino il 28/02/2005 al N.637 serie 3.

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:*

atto tra vivi, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. Rep. 7450 di repertorio, trascritta il 13/06/2006 a Urbino ai nn. 5156/2671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo di destinazione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Paladini Marco - Sassocorvaro ai nn. 7449/1521 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 1975/534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.320.000.

Importo capitale: 660.000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.357-366 del Foglio 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9913 di repertorio, iscritta il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 625/146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.357-366 del Foglio 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Paladini Marco - Urbino ai nn. 16173/6723 di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a Urbino ai nn. 5158/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.357-366 del Foglio 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 17/03/2022 a Urbino ai nn. 1482/1079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Part.357-366 del Foglio 6

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 411 di repertorio, trascritta il 22/09/2021 a Urbino ai nn. 5633/4254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.357-366 del Foglio 6

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/1980 a firma di Notaio Pasquale Venturini - Urbino ai nn. Rep. 4592 di repertorio, registrato il 11/08/1980 a Urbino ai nn. 1588

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/1/PE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tettoia in ferro ad uso stalla e fienile con relativa concimaia, presentata il 02/02/2006 con il n. Prot. 335 di protocollo, agibilità del 07/03/2007 con il n. 2007/3 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a FIENILE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce, come indicato dal Certificato Notarile del Notaio Marco Galletti, che sull'atto di pignoramento sono stati erroneamente inseriti i seguenti immobili:

Comune di Tavoletto

Catasto Terreni FOGLIO 6 PART.344 - 345;

Catasto Fabbricati FOGLIO 6 PART.339 - 341 SUB.1 - 266.

Tali immobili non risultano in titolarità al soggetto pignorato.

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 TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

Fienile a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fienile realizzato nel 2006 con struttura in acciaio zincato su platea in c.a. e copertura curva in pannelli "sandwich", completa di gronde e discendenti. Le dimensioni sono 14 x 39 mt per un'altezza minima di 6,20 mt e di 7,20 mt all'intradosso del colmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6,20-7,20. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 836,00 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2007 Pratica n. PS0231792 in atti dal 18/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10134.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.



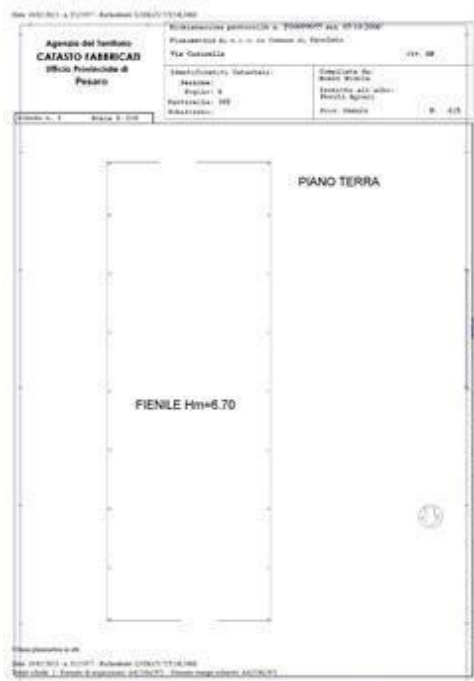
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico specializzato (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un fienile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 130,00

Valore massimo: 130,00

tecnico specializzato (09/08/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un fienile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 110,00

Valore massimo: 110,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del fienile è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 120,00.

(fienile) $546 \text{ mq} \times \text{€/mq } 120,00 = \text{€ } 65.520,00$

Per definire il valore di mercato dell'area estrema circostante il manufatto, si è tenuto conto di un valore unitario di €/mq 4,00, per un valore dell'area pari a:

$2194 \text{ mq} \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 8776,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.296,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.296,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.296,00**

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 3386, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 2 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 13950, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/1980 Pubblico ufficiale PASQUALE VENTURINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 4592 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 1588 registrato in data 11/08/1980 - Voltura n. 317480 in atti dal 24/01/1989
- foglio 2 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 2600, reddito agrario 9,40 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080086 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23805.1/2007)
- foglio 2 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 8048, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PS0080086 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23805.1/2007)
- foglio 2 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 7038, reddito agrario 21,81 €, reddito dominicale 19,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28722 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 7403, reddito agrario 22,94 €, reddito dominicale 21,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 4557, reddito agrario 8,24 €, reddito dominicale 8,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 16, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

- da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
- foglio 6 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 180, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
 - foglio 6 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3800, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 15,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n. 86655.1/2006)
 - foglio 6 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 620, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 540, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 219, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 150, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1000, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 160, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n. 86655.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 6 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 162, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086655 in atti dal 20/09/2006 (n. 86655.1/2006)
La particella fa parte della nuova strada
 - foglio 2 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28722 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
Sulla particella insistono attrezzature civili di interesse comune (DEPURATORE COMUNALE)
 - foglio 6 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 350, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28171 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)

Sulla particella insistono attrezzature civili di interesse comune (DEPURATORE COMUNALE)

- foglio 6 particella 353 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347504 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83431.1/2007)
- foglio 6 particella 353 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PS0347504 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 83431.1/2007)
- foglio 6 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 829, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)

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 Urbino, San Marino). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Monte Carpegna.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dei terreni sono quelli medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022

nello specifico i valori sono ricavati come segue:

Foglio 2 Part.93 - pascolo arborato 3.386 mq x 0,7772 €/mq = € 2.631,60

Foglio 2 Part.94 - incolto produttivo 13.950 mq x 0,6323 €/mq = € 8.820,59

Foglio 2 Part.148 Porz. AA - seminativo 2.600 mq x 1,2712 €/mq = € 3.305,12

Foglio 2 Part.148 Porz. AB - pascolo 8.048 mq x 0,6652 €/mq = € 5.353,53

Foglio 2 Part.213 - seminativo 7.038 mq x 1,2712 €/mq = € 8.946,71

Foglio 6 Part.348 - seminativo 7.403 mq x 1,2712 €/mq = € 9.410,69

Foglio 6 Part.349 - seminativo 4.557 mq x 1,2712 €/mq = € 5.792,86

Foglio 6 Part.352 - seminativo 16 mq x 1,2712 €/mq = € 20,34

Foglio 6 Part.355 - bosco ceduo 180 mq x 0,5535 €/mq = € 99,63

Foglio 6 Part.361 - seminativo 3.800 mq x 1,2712 €/mq = € 4.380,56

Foglio 6 Part.353 Porz. AA - seminativo 200 mq x 1,2712 €/mq = € 254,24

Foglio 6 Part.353 Porz. AB - bosco ceduo 5.700 mq x 0,5535 €/mq = € 3.154,95

Foglio 6 Part.351 - seminativo 829 mq x 1,2712 €/mq = € 2.107,65

per un totale di 57.707 mq di terreni pari a 5 (Ha) 77 (Are) 07 (Ca) per un valore agricolo totale di €54.728,46

Per quanto riguarda le particelle:

Foglio 6 Part.347,350,354,357,362,363,366 facenti parte la nuova strada

Foglio 2 Part.214 e Foglio 6 Part.320 dove insistono le attrezzature civili di interesse comune (depuratore comunale)

non si è assegnato alcun valore in quanto opere già realizzate o realizzate in parte, facenti parte di piani attuativi e viabilità di piano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

54.728,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.728,46
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.728,46

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

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	Fienile	0,00	0,00	74.296,00	74.296,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	54.728,46	54.728,46
				129.024,46 €	129.024,46 €

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:	€. 129.024,46

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 2.580,49
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 43,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **EDIFICABILE** a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1979 Pratica n. 99666 in atti dal 28/06/2001 (n. 31262.1/1979)
- foglio 6 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 96, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28152 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 246, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1979 Pratica n. 99666 in atti dal 28/06/2001 (n. 31262.1/1979)
- foglio 6 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1732, reddito agrario 6,26 €, reddito dominicale 7,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28188 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 25065, reddito agrario 90,61 €, reddito dominicale 103,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28188 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4324, reddito agrario 14,52 €, reddito dominicale 18,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)
- foglio 6 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 19038, reddito agrario 58,99 €, reddito dominicale 54,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 442.649,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 433.700,00
Data della valutazione: 14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che i terreni risultano tutti liberi ad esclusione del solo terreno identificato al catasto terreni al foglio 6 particella 321 il quale risulta occupato [REDACTED] con contratto d'affitto stipulato il 20/11/2012 con scadenza il 10/11/2030, registrato il 06/12/2012 a Urbino ai nn.6055/68702. Trattasi di prolungamento del contratto di affitto originario del 25/05/2004 registrato a Urbino il 28/02/2005 al n.637 SERIE 3.

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:

atto tra vivi, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. Rep. 7450 di repertorio, trascritta il 13/06/2006 a Urbino ai nn. 5156/2671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo di destinazione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Paladini Marco - Urbino ai nn. 16173/6723 di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a Urbino ai nn. 5158/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.246-318-381 del Foglio 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Marco Paladini - Sassocorvaro ai nn. 9913 di repertorio, iscritta il 24/01/2007 a Urbino ai nn. 625/146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.246-318-381 del Foglio 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Paladini Marco - Sassocorvaro ai nn. 7449/1521 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 1975/534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.320.000.

Importo capitale: 660.000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.246-318-381 del Foglio 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/03/2022 a Urbino ai nn. 1482/1079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Part.246-318-381 del Foglio 6

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 411 di repertorio, trascritta il 22/09/2021 a Urbino ai nn. 5633/4254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili ad esclusione delle Part.246-318-381 del Foglio 6

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/1980 a firma di Notaio Pasquale Venturini - Urbino ai nn. Rep. 4592 di repertorio, registrato il 11/08/1980 a Urbino ai nn. 1588

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce, come indicato dal Certificato Notarile del Notaio Marco Galletti, che sull'atto di pignoramento sono stati erroneamente inseriti i seguenti immobili:

Comune di Tavoleto

Catasto Terreni FOGLIO 6 PART.344 - 345;

Catasto Fabbricati FOGLIO 6 PART.339 - 341 SUB.1 - 266.

Tali immobili non risultano in titolarità al soggetto pignorato.

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 TAVOLETO VIA CASINELLA SNC

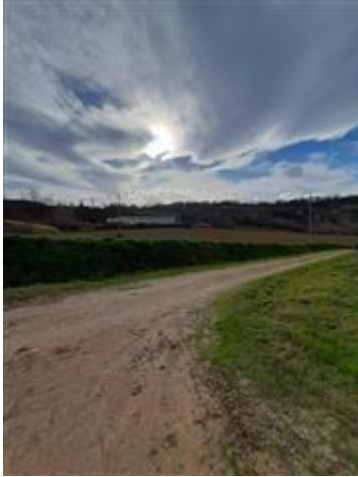
EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

EDIFICABILE a TAVOLETO Via Casinella snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1979 Pratica n. 99666 in atti dal 28/06/2001 (n. 31262.1/1979)
- foglio 6 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 96, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28152 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 246, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/01/1979 Pratica n. 99666 in atti dal 28/06/2001 (n. 31262.1/1979)
- foglio 6 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1732, reddito agrario 6,26 €, reddito dominicale 7,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28188 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 25065, reddito agrario 90,61 €, reddito dominicale 103,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 28188 in atti dal 04/05/2000 (n. 1205.1/2000)
- foglio 6 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4324, reddito agrario 14,52 €, reddito dominicale 18,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PS0140965 in atti dal 09/09/2008 (n. 140965.1/2008)

- foglio 6 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 19038, reddito agrario 58,99 €, reddito dominicale 54,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. PS0086663 in atti dal 20/09/2006 (n. 86663.1/2006)



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 Urbino, San Marino).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico locale (24/08/2023)

Domanda: Quale valore ha un terreno edificabile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 21,00

Valore massimo: 22,00

Tecnico locale (24/08/2023)

Domanda: Quale valore ha un terreno edificabile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 24,00

Valore massimo: 25,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili (terreni) oggetto di valutazione vengono comparati ad altri immobili (terreni) di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso tecnici locali qualificati di zona.

Dalle indagini eseguite, consegue un valore di mercato di 23,00 €/mq.

Da cui:

F6 P323 1.732,00 mq x €23,00 = €39.836,00

F6 P321 13.010,50 mq x €23,00 = € 299.241,50

F6 P381 2.008,63 mq x €23,00 = €46.198,49

F6 P346 2.494,51 mq x €23,00 = €57.373,73

Per un valore commerciale totale di €442.649,72

Per quanto riguarda le particelle:

F6 Part.321,381,346 si è tenuto conto solo delle superfici ricadenti nelle zone D1 e D2 come da Piano attuativo.

Foglio 6 Part.246,318,322 facenti parte la strada, non si è assegnato alcun valore in quanto opere già realizzate o realizzate in parte, facenti parte di piani attuativi e viabilità di piano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	442.649,72
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 442.649,72
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 442.649,72
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	EDIFICABILE	0,00	0,00	442.649,72	442.649,72
				442.649,72 €	442.649,72 €

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: **€. 442.649,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 8.852,99**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 96,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 433.700,00**

data 14/09/2023

il tecnico incaricato
Luca Londei