



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

I. V. G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sandro Sabbatini

CF:SBBSDR67B13Z133Q

con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52

telefono: 3388163027

email: s.sandrosabbatini@gmail.com

PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a MONTEGRIMANO località Ca' Pellegrino snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è in fase di ristrutturazione, ubicato nei pressi del centro abitato di Montegrignano Terme in località Ca' Pellegrino. Allo stato attuale i lavori non sono completati e risulta allo stato grezzo. Sono state realizzate tutte le parti strutturali verticali ed orizzontali con struttura intelaiata in cemento armato e solai in legno e pianellato. Devono ancora essere eseguite tutte le opere di finitura, tutti gli impianti, le tramezzature interne, gli intonaci, i marciapiedi esterni e il rivestimento lapideo. Il fabbricato è ubicato in zona agricola e usufruisce di uno scoperto esclusivo costituito dalle particelle circostanti di proprietà. Alla proprietà si accede da strada privata che la congiunge alla strada provinciale 46.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Località Ca' Pellegrino s.n.c., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/09/2012
Coerenze: Particelle 252-254-256
La particella 253 sub 1 è graffiata con la particella 631

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

B terreno agricolo a MONTEGRIMANO località Ca' Pellegrino snc, della superficie commerciale di **2.044,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "B" è costituito dai terreni circostanti il fabbricato di cui al corpo "A" e costituiscono lo scoperto del fabbricato stesso, sono terreni agricoli di piccole dimensioni per complessivi 2.044,00 metri quadrati. I terreni sono pressochè pianeggianti o in leggera pendenza e risultano incolti. Non vengono utilizzati a scopo agrario da diverso tempo tantè che la vegetazione spontanea sta occupando tali spazi.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 252 (catasto terreni), partita 629, qualita/classe PRATO, superficie 168, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECANOGRAFICO DEL 13/12/1971
- foglio 21 particella 254 (catasto terreni), partita 4496, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 906, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 20/11/1998 IN ATTI DAL 17/08/1990
- foglio 21 particella 525 (catasto terreni), partita 2649, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 20/11/1998 IN ATTI DAL

17/08/1990

- foglio 21 particella 256 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO ARBORATO 2, superficie 200, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE DEL 12/12/2007 PRATICA N. PS0337580 IN ATTI DAL 12/12/2007
- foglio 21 particella 256 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 700, reddito agrario 2,71 €, reddito dominicale 3,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0337580 in atti dal 12/12/2007
- foglio 21 particella 259 (catasto terreni), partita 2639, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 50, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/11/1981 in atti dal 17/08/1990

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: Incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: non sono presenti colture attive ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 2.044,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 99.985,07 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 85.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 23/04/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, identificato al foglio n. 21, mappale n. 253 sub 1, è in fase di ristrutturazione con lavori non completati. Si trova allo stato grezzo. Sono state eseguite tutte le strutture verticali ed orizzontali, restano da realizzare le finiture, le opere impiantistiche (impianto elettrico, idrotermo sanitario e di scarico), gli infissi, le tramezzature interne e le sistemazioni esterne. Il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accesso è possibile sia dal piano terreno che dal piano seminterrato. E' presente uno scoperto pertinenziale esclusivo afferente alle particelle n. 259, 256 AA e AB, 252,254 e 525 della superficie complessiva di mq. 2044.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con successivo atto del notaio Marco Paladini in urbino, denominato "Atto definitivo e quietanza mutuo" l'importo del mutuo originario, pari ad € 320.000,00 veniva ridotto ad € 226.000,00 - Atto pubblico Rep. n. 8235 e n. 18264 del 14.05.2010.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 10617/2964 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a Urbino ai nn. 4336/1098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 640.000.

Importo capitale: 320.000.

Durata ipoteca: 29 ANNI E 6 MESI.

Annotazione presentata il 14.06.2010 Reg. P. n. 579, Reg. Gen. 3745 erogazione a saldo.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 14/10/2025 a Urbino ai nn. 4697/6398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 25/05/2007), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 10616/2963 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2001

fino al 25/05/2007), con atto stipulato il 09/07/2001 a firma di Notaio Del Gaudio Antonio ai nn. 65650 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile e sito in zona agricola è in fase di ristrutturazione come da Permesso di Costruire n. 4 del 2004. Occorre precisare che il titolo edilizio è oramai scaduto e per il completamento delle opere occorrerà presentare una nuova istanza al Comune di Montegrimano Terme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione, presentata il 31/05/2003 con il n. 2455 di protocollo, rilasciata il 08/03/2004 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 21 mappali 253 sub 1 (ex 253-255).

I lavori non sono stati completati e quindi non vi è agibilità

Volturazione permesso di costruire n. 4/04 **N. 3710**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 16/08/2007 con il n. 3710 di protocollo, rilasciata il 04/02/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C. C. n. 28 del 03.08.2011, l'immobile ricade in zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

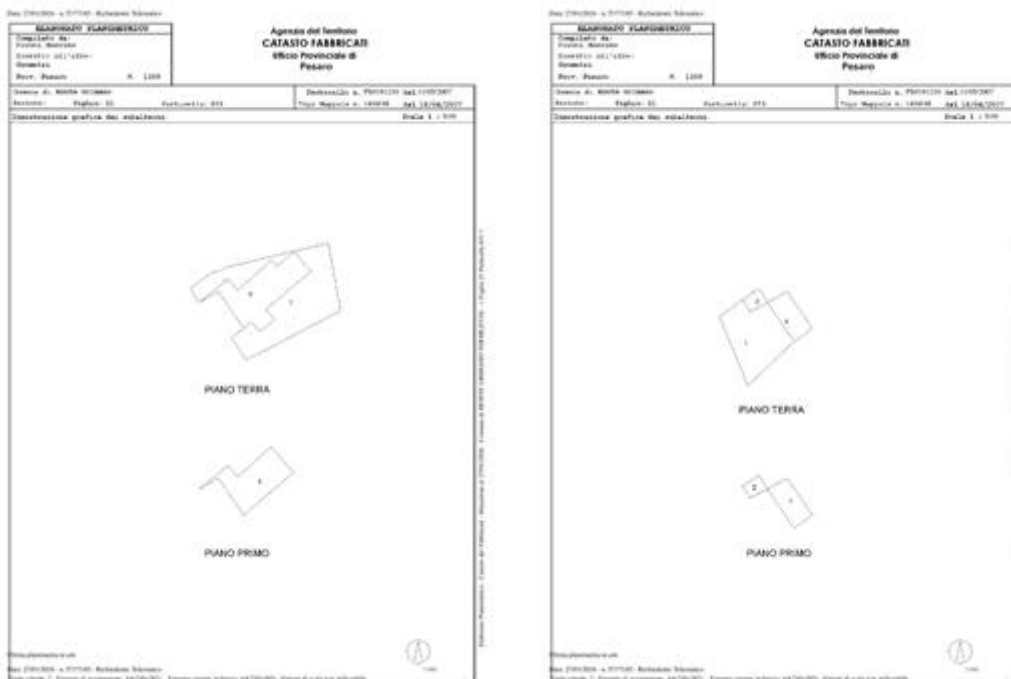
L'immobile è in fase di ristrutturazione con lavori non completati. Allo stato attuale risulta ancora al grezzo. Dalle misurazione effettuate in sito risulta una sostanziale corrispondenza tra quanto realizzato e gli elaborati grafici di progetto fermo restando che non è possibile al momento la verifica delle altezze interne ed esterne finali proprio perchè le opere non sono state ancora terminate.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGRIMANO LOCALITÀ CA' PELLEGRINO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MONTEGRIMANO località Ca' Pellegrino snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è in fase di ristrutturazione, ubicato nei pressi del centro abitato di Montegrimano Terme in località Ca' Pellegrino. Allo stato attuale i lavori non sono completati e risulta allo stato grezzo. Sono state realizzate tutte le parti strutturali verticali ed orizzontali con struttura intelaiata in cemento armato e solai in legno e pianellato. Devono ancora essere eseguite tutte le opere di finitura, tutti gli impianti, le tramezzature interne, gli intonaci, i marciapiedi esterni e il rivestimento lapideo. Il fabbricato è ubicato in zona agricola e usufruisce di uno scoperto esclusivo costituito dalle particelle circostanti di proprietà. Alla proprietà si accede da strada privata che la congiunge alla strada

provinciale 46.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Località Ca' Pellegrino s.n.c., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/09/2012
Coerenze: Particelle 252-254-256
La particella 253 sub 1 è graffata con la particella 631

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



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 San Marino, Carpegna, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San MARino, Urbino, Carpegna.

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 100 Km
- autobus distante 2 Km
- ferrovia distante 40 Km
- porto distante 50 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

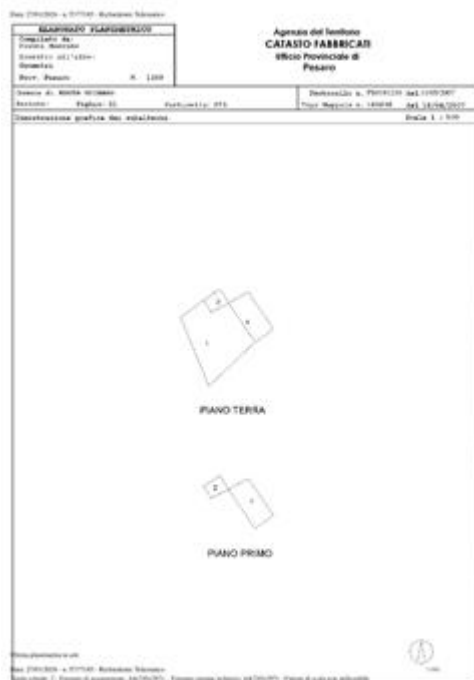
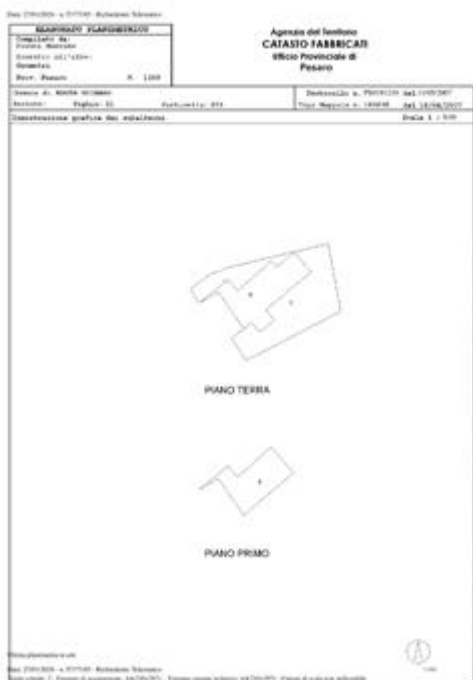
Il fabbricato è in corso di costruzione, non è possibile stabilire la classe energetica che sarà individuata solo dopo il completamento dei lavori.

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).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per quanto riguarda il fabbricato in corso di costruzione, con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera “il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato”.

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente” (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

La determinazione del valore del singolo corpo è stata eseguita partendo dal valore complessivo degli immobili facenti parte del lotto e ripartendo poi proporzionalmente il totale in base alla superficie afferente il singolo corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.327,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.327,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.327,87**

BENI IN MONTEGRIMANO LOCALITÀ CA' PELLEGRINO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTEGRIMANO località Ca' Pellegrino snc, della superficie commerciale di

2.044,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "B" è costituito dai terreni circostanti il fabbricato di cui al corpo "A" e costituiscono lo scoperto del fabbricato stesso, sono terreni agricoli di piccole dimensioni per complessivi 2.044,00 metri quadrati. I terreni sono pressochè pianeggianti o in leggera pendenza e risultano incolti. Non vengono utilizzati a scopo agrario da diverso tempo tantè che la vegetazione spontanea sta occupando tali spazi.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 252 (catasto terreni), partita 629, qualita/classe PRATO, superficie 168, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECANOGRAFICO DEL 13/12/1971
- foglio 21 particella 254 (catasto terreni), partita 4496, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 906, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 20/11/1998 IN ATTI DAL 17/08/1990
- foglio 21 particella 525 (catasto terreni), partita 2649, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 20/11/1998 IN ATTI DAL 17/08/1990
- foglio 21 particella 256 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO ARBORATO 2, superficie 200, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE DEL 12/12/2007 PRATICA N. PS0337580 IN ATTI DAL 12/12/2007
- foglio 21 particella 256 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 700, reddito agrario 2,71 €, reddito dominicale 3,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0337580 in atti dal 12/12/2007
- foglio 21 particella 259 (catasto terreni), partita 2639, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 50, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/11/1981 in atti dal 17/08/1990

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: Incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: non sono presenti colture attive ,





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 San Marino, Carpegna, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Marino, Urbino, Carpegna.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km
 autobus distante 2 Km
 ferrovia distante 40 Km
 porto distante 50 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-------------|---|--------|---|-------------|
| Terreno censito al foglio 21 mappale 252 | 168,00 | x | 100 % | = | 168,00 |

| | | | | | |
|---|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| Terreno censito al foglio 21 mappale 254 | 906,00 | x | 100 % | = | 906,00 |
| Terreno censito al foglio 21 mappale 256 porzione AA | 200,00 | x | 100 % | = | 200,00 |
| Terreno censito al foglio 21 mappale 256 porzione AB | 700,00 | x | 100 % | = | 700,00 |
| Terreno censito al foglio 21 mappale 259 | 50,00 | x | 100 % | = | 50,00 |
| Terreno censito al foglio 21 mappale 525 | 20,00 | x | 100 % | = | 20,00 |
| Totale: | 2.044,00 | | | | 2.044,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare Montefeltro Montecopiolo

Valore minimo: 9.500,00

Valore massimo: 11.000,00

Note: Il prezzo è riferito ad ettaro

Agenzia immobiliare "Il Tesoro" Novafeltria

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 11.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione degli appezzamenti, viste le ridotte dimensioni e la modesta entità delle superfici di terreno è stata eseguita prendendo a riferimento un valore medio ponderato a metro quadrato avendo gli stessi appezzamenti caratteristiche simili tenendo conto della loro posizione e configurazione plano altimetrica e della sfruttabilità agricola. Si è tenuto conto in particolare che i terreni, vista la stretta connessione con il fabbricato di cui al corpo "A", rappresentano sostanzialmente pertinenza dell'intero immobile distinto a catasto al foglio 21, mappale 253 sub 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.044,00 x 1,30 = **2.657,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.657,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.657,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI E METODI DI STIMA

Vista la mancanza di dati utilizzabili la presente valutazione è stata redatta, per il fabbricato in costruzione (Corpo "A" del lotto 1), con stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach.

Il Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (edizione 2018) considera "il metodo del costo un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del fabbricato".

Il Valore di Mercato del fabbricato può essere determinato attraverso il metodo del costo di ricostruzione, in caso di necessità il valore può essere deprezzato per condizioni di obsolescenza e vetustà in cui versa.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente" (Tecnoborsa 2018).

Il metodo viene applicato in tutti quei casi in cui non sono disponibili dati di riferimento relativi ad immobili comparabili rintracciati nel medesimo segmento di mercato. Risulta inoltre utile nella valutazione di immobili a destinazione speciale. In merito al calcolo dei costi si è utilizzata l'applicazione CRESME e la pubblicazione, redatta dalla DEI, Prezzi Tipologie Edilizie (ed. 2019).

La seconda componente del costo è costituita dai costi indiretti, ossia le spese accessorie quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi all'ottenimento dei titoli abilitativi e autorizzazioni, compensi alla progettazione e direzione dei lavori, utile lordo del promotore, ecc.

I metodi per il deprezzamento si basano sulle considerazioni del rapporto esistente tra l'età dell'edificio e la sua vita utile. Secondo Tecnoborsa tale rapporto può essere definito in base all'età effettiva attribuita dal valutatore in relazione alle condizioni e all'uso in cui versa la struttura.

Il Corpo "B" del lotto 1, costituito da terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale, è stato valutato con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio di mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montegrimano Terme, agenzie: Agenzia immobiliare Montefeltro - Montecopiolo / Agenzia immobiliare "Il Tesoro" Novafeltria

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | rustico | 0,00 | 0,00 | 97.327,87 | 97.327,87 |
| B | terreno agricolo | 2.044,00 | 0,00 | 2.657,20 | 2.657,20 |

99.985,07 €

99.985,07 €

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: €. 99.985,07

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 14.997,76

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. -12,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.000,00

data 23/04/2026

il tecnico incaricato
Sandro Sabbatini