



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L., RAPPRESENTATA DALLA MANDATARIA PRELIOS CREDIT
SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUGIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Catenacci

CF:CTNGLC65B011287K

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA GRAMSCI 5/A

telefono: 072288441

email: studio@progettazionecatenacci.it

PEC: gianluca.catenacci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ABITAZIONE RURALE** a MONTECOPIOLO LOC. SERRA NANNI 190/A, della superficie commerciale di **191,02** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' un'unità abitativa di tipo rurale costituita da un corpo autonomo disposto su due piani con scoperto esclusivo accessibile dalla strada provinciale Montefeltresca. E' costituita da un piano seminterrato destinato a locali accessori ancora allo stato grezzo e un piano terra destinato ad abitazione composto da tre camere di cui una

con terrazzo, un bagno con terrazzo, un disimpegno, una sala e una cucina con terrazzo. E' presente anche una soffitta come locale tecnico di altezza variabile da 0.50 m a circa 2 metri accessibile per le manutenzioni da una botola con scala retrattile posta sul disimpegno.

La struttura è in muratura portante intonacata con solai in laterocemento sia di piano che di copertura, le ventaglie sono in cemento armato, il manto di copertura è in tegole. La struttura sembra stabile ma i terrazzi in c.a. sono deteriorati dalle infiltrazioni di acqua e necessitano di ripristini.

I pavimenti del piano abitativo e i rivestimenti del bagno sono in monocottura mentre il piano seminterrato è privo di pavimenti, sottofondi e impianti. Gli infissi vetrati dell'abitazione sono in alluminio con piccolo vetrocamera in buono stato di conservazione mentre le serrande sono in pvc degradato. Il piano seminterrato è privo di infissi e portoni ad eccezione di alcune finestre riciclate in pessimo stato di conservazione.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio ma non è più funzionante per rottura di caldaia a gas. E' presente uno scaldabagno a gas per acqua sanitaria posizionata su un locale esterno ricavato abusivamente sotto a un terrazzo. Sull'abitazione è comunque presente una stufa a legna nella zona giorno ed una stufa a pellet nella zona notte che permettono di riscaldarlo. L'impianto elettrico è mediocre e datato come tutte le finiture della casa.

Il piano seminterrato ancora completamente grezzo non corrisponde al progetto autorizzato ma sono state realizzate divisioni e aperture differenti che devono essere sanate. Alcune piccole difformità sono presenti anche nell'abitazione a piano terra consistenti principalmente nella eliminazione del divisorio della zona giorno con il disimpegno di accesso. Inoltre è stata eliminata la differenza di quota tra zona giorno e zona notte.

Nel marzo 2016 l'edificio è stato soggetto ad un incendio che si è sviluppato nel sottotetto in seguito a un cortocircuito che hanno danneggiato oltre l'impianto elettrico anche parte della copertura che poi è stata ripristinata con nuovo getto in c.a. e tegole come evidente anche dalle foto allegate.

Nel complesso le finiture sono di tipo economiche e di scarsa manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2.68. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 298 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 75 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRA NANNI N.190A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: EDIFICIO ABITATIVO DI TIPO RURALE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
CONFINANTE CON [REDACTED]
STRADA PROVINCIALE MOTEFELTRESCA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.265,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.438,50
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
è abitato anche dalla [REDACTED] con comodato di uso gratuito del 01/05/2024 registrato a Urbino il 08/05/2024 al n.117 3x, quindi successivo al pignoramento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI :

n. 750 del 09-06-2011 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Marco Paladini di Urbino in data 07-06-2011, rep. n. 20785/10018, mediante il quale la

BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI (Jesi)

ha concesso a

***** (Montecopiolo, 17-06-57) e ***** (Monte Grimano, 24-03-61),

un mutuo di € 88.874,95 della durata di anni 15.

Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 09-06-2011 al n. 750, per la somma di € 177.750,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di ***** per 5/8 e ***** per 3/8:

- Fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U., F. 36 MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5, piani S1-T).

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 5480 del 06-12-2022 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 26-10-2022, rep. n. 616, trascritto ad Urbino il 06-12-2022 al n. 5480,

a favore di GROGU SPV S.R.L. (Conegliano)

e contro ***** (Montecopiolo, 17-06-57) e *****
(MonteGrimano, 24-03-61), sui seguenti beni:

Beni di proprietà di

***** **per 1/4 bene personale e di**

***** **in regime di comunione dei beni per 3/4:**

- Fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U., F. 36 MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5).

n. 3470 del 01-08-2024 (Pignoramento)

Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 16-07-2024, rep. n. 448, trascritto ad Urbino il 01-08-2024 al n. 3470,

a favore di GROGU SPV S.R.L. (Conegliano)

e contro ***** (Montecopiolo, 17-06-57) e *****
(MonteGrimano, 24-03-61), sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *** per 1/4 e di**

***** **e ***** in regime di comunione dei beni per 3/4:**

- Fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U., F. 36 MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5).

Ricerca nel ventennio relativamente alla trascrizione n. 1651 del 10-05-2011

*****	09-10-50
Montecopiolo	
*****	19-03-53
Montecopiolo	
*****	28-05-63
Montecopiolo	

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 1939 del 17-05-1989 (Successione di *****)

n. 63 del 04-01-2023 (Accettazione di eredità)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Urbino in data 18-04-2011, rep. n. 20785/9799, trascritto ad Urbino il 04-01-2023 al n. 63.

Mediante tale atto

***** (Montecopiolo, 09-10-50), ***** (Montecopiolo, 19-03-53), ***** (Montecopiolo, 28-05-63), ha accettato l'eredità, di

***** (Pietrarubbia, 07-03-24) deceduto il 24-10-87.

- Diritti di 3/4 su fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U., F. 36 MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5, piani S1-T).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI : NEGATIVE

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

PERVENUTO CON ATTO :

n. 1939 del 17-05-1989 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Pietrarubbia, 07-03-24) deceduto in

Montecopiolo il 24-10-87, a favore dei figli***** (Montecopiolo,

09-10-50),***** (Montecopiolo, 19-03-53),*****

(Montecopiolo, 17-06-57),***** (Montecopiolo, 28-05-63),

coniuge rinunziante ***** (Montecopiolo, 24-03-29), Repubblica di SanMarino, rep. n. 3367 del 06-02-88, registrato a Rimini il 24-03-88 al n. 3140.

Successione registrata a Pesaro, den. n. 7, vol. 260, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 17-05-89 al n. 1939.

- Fabbricato urbano in corso di costruzione in Montecopiolo, distinto al N.C.E.U., F. 36 MAP. 298 (ex 196/b) insistente sua area agricola di Ha 0.10.36, composto di un vano seminterrato destinato a cantina e magazzino ed al piano rialzato da un vano da destinare ad abitazione.

Ed altri beni.

n. 1651 del 10-05-2011 (Compra)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Urbino in data 18-04-2011, rep. n. 20457/9799, trascritto ad Urbino il 10-05-2011 al n. 1651.

Mediante tale atto

***** (Montecopiolo, 17-06-57) e [REDACTED] (Monte Grimano, 24-03-61) coniugati in regime di comunione dei beni,

hanno acquistato da

***** (Montecopiolo, 09-10-50) bene personale, *****

(Montecopiolo, 19-03-53) bene personale, ***** (Montecopiolo, 28-05-63)

bene personale, il seguente bene:

Diritti di 6/8 su fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U.,

- F. 36 MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5, piani S1-T).

n. 64 del 04-01-2023 (Accettazione di eredità)

Atto a rogito del not. Marco Paladini di Urbino in data 07-06-2011, rep. n. 20785/10018, trascritto ad Urbino il 04-01-2023 al n. 64.

Mediante tale atto

***** (Montecopiolo, 17-06-57), ha accettato l'eredità, devoluta per legge,

di

***** (Pietrarubbia, 07-03-24) deceduto il 24-10-87.

Diritti di 1/4 su fabbricato in Montecopiolo, loc. Serra Nanni, distinto al N.C.E.U., F. 36

- MAP. 298 (Cat. A/3, vani 7,5, piani S1-T).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE N. 6/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI ABITAZIONE RURALE CON SERVIZI AZIENDALI, presentata il 02/04/1985, rilasciata il 27/04/1985 con il n. 1144 di protocollo.

VOLTURATA A ***** E***** IL 07/07/1988 PROT.1170

RICHIESTA CONCESSIONE N. 3/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PER ULTIMAZIONE LAVORI DI FABBRICATO ABITAZIONE E DESTINAZIONE AGRICOLA, presentata il 29/07/1995 con il n. 25354 di protocollo.

AGLI ATTI è PRESENTE LA RICHIESTA MA NON LA CONCESSIONE

AGIBILITA' N. 1/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO, presentata il 18/04/2011 con il n. 949 di protocollo, agibilità del 18/04/2011 con il n. 949 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA E. - PRESENZA DI CRINALI AMBITO DI TUTELA INTEGRALE AT. 39 NTA DEL PRG DEL COMUNE DI MONTECOPIOLO IN ADEGUAMENTO AL PPAR DELLA REGIONE MARCHE - AREA CONTIGUA DEL PARCO INTERREGIONALE DEL PARCO SASSO SIMONE E SIMONCELLO ART.10 NTA PIANO PARCO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

essendo un edificio in muratura portante sono presenti aperture sulle murature diverse da quelle autorizzate oltre a un diverso sfalsamento di piano, per cui va fatta anche la conformità strutturale che può essere sanata con nuova pratica sismica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENZA DI ALCUNI DIVISORI INTERNI SUL PIANO TERRA ABITATIVO, DIFFERENZA SUI DIVISORI INTERNI E APERTURE ESTERNE E INTERNE SUL PIANO SOTTOSTRADA DESTINATO AD ACCESSORI, DIFFERENZE DI QUOTA DEL PRIMO SOLAIO (SUL PROGETTO AUTORIZZATO ERA PRESENTE UNO SFALSAMENTO TRA ZONA GIORNO E ZONA NOTTE MENTRE IN REALTÀ È STATO CRATO UN UNICO LIVELLO E PER LO STESSO MOTIVO SONO STATE ALLINEATE ALCUNE FINESTRE). DIFFERENZA DI QUOTE DEL PIANO SEMINTERRATO CON PRESENZA DI GRADINI ESTERNI E INTERNI. INFINE LA SISTEMAZIONE ESTERNA DEL TERRENO SULLA PARTE SEMINTERRATA È DIVERSA DA QUELLA APPROVATA. SOTTO AD UN TERRAZZO È STATA REALIZZATA UNA TAMPONATURA PER LA CREAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA. È PRESENTE UNA SOFFITTA ACCESSIBILE DA BOTOLA CON SCALA RETRATTILE

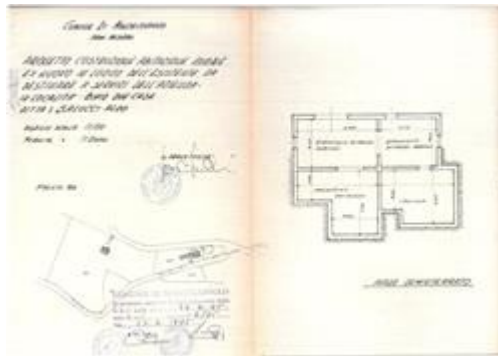
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

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

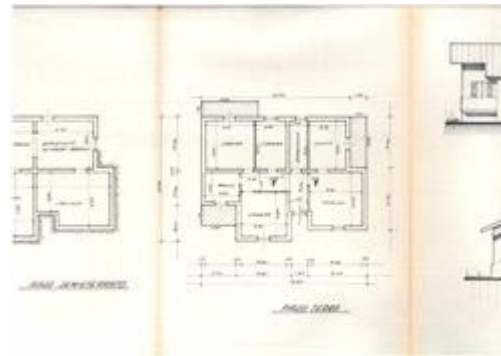
Costi di regolarizzazione:

- SANZIONI E SPESE TECNICHE : €4.000,00

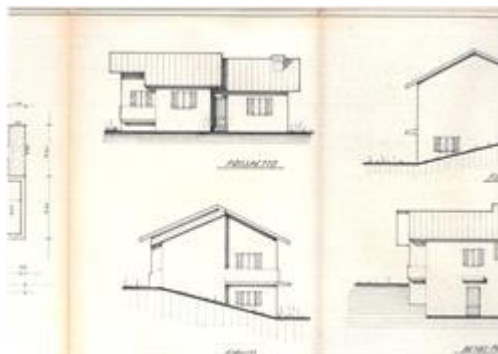
Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI



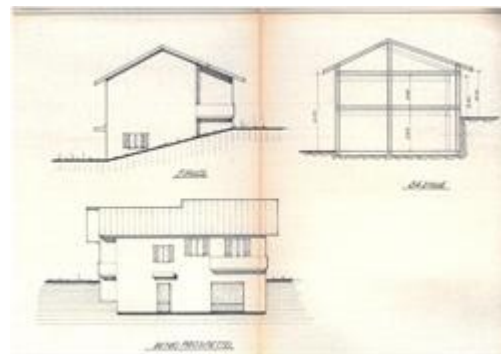
PIANO SEMINTERRATO AUTORIZZATO



PIANO TERRA AUTORIZZATO



PROSPETTI AUTORIZZATI



PROSPETTI E SEZIONE AUTORIZZATI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENZA DI ALCUNI DIVISORI INTERNI SUL

PIANO TERRA ABITATIVO, DIFFERENZA SUI DIVISORI INTERNI E APERTURE ESTERNE E INTERNE SUL PIANO SOTTOSTRADA DESTINATO AD ACCESSORI, DIFFERENZE DI QUOTA DEL PRIMO SOLAIO (SUL PROGETTO AUTORIZZATO ERA PRESENTE UNO SFALSAMENTO TRA ZONA GIORNO E ZONA NOTTE MENTRE IN REALTA' E' STATO CRATO UN UNICO LIVELLO E PER LO STESSO MOTIVO SONO STATE ALLINEATE ALCUNE FINESTRE). DIFFERENZA DI QUOTE DEL PIANO SEMINTERRATO CON PRESENZA DI GRADINI ESTERNI E INTERNI. INFINE LA SISTEMAZIONE ESTERNA DEL TERRENO SULLA PARTE SEMINTERRATA E' DIVERSA DA QUELLA APPROVATA. SOTTO AD UN TERRAZZO E' STATA REALIZZATA UNA TAMPONATURA PER LA CREAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA. E' PRESENTE UNA SOFFITTA ACCESSIBILE DA BOTOLA CON SCALA RETRATTILE

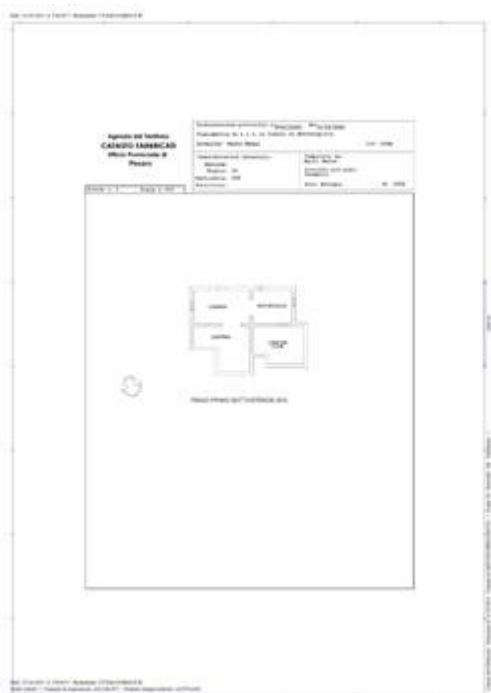
Le difformità sono regolizzabili mediante: NUOVO ACCASTAMENTO

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

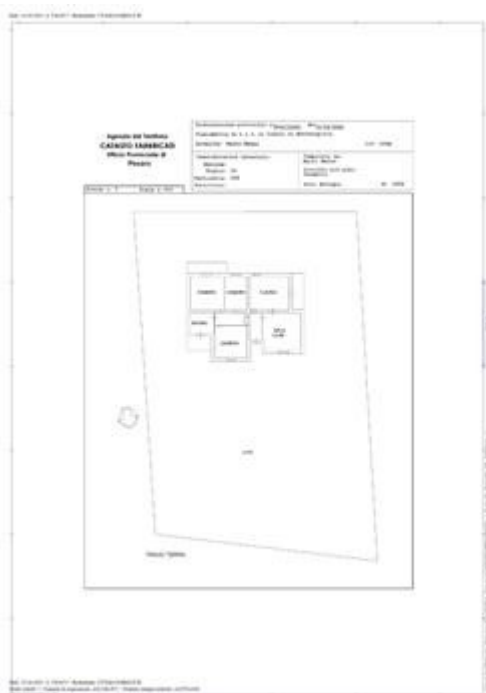
Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECNICHE: €1.000,00

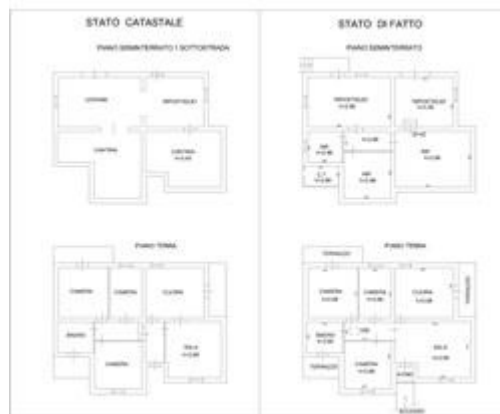
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



PIANO SEMINTERRATO ACCATASTATO



PIANO TERRA ACCATASTATO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO LOC. SERRA NANNI 190/A

ABITAZIONE RURALE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE RURALE a MONTECOPIOLO LOC. SERRA NANNI 190/A, della superficie commerciale di **191,02** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' un'unità abitativa di tipo rurale costituita da un corpo autonomo disposto su due piani con scoperto esclusivo accessibile dalla strada provinciale Montefeltresca. E' costituita da un piano seminterrato destinato a locali accessori ancora allo stato grezzo e un piano terra destinato ad abitazione composto da tre camere di cui una

con terrazzo, un bagno con terrazzo, un disimpegno, una sala e una cucina con terrazzo. E' presente anche una soffitta come locale tecnico di altezza variabile da 0.50 m a circa 2 metri accessibile per le manutenzioni da una botola con scala retrattile posta sul disimpegno.

La struttura è in muratura portante intonacata con solai in laterocemento sia di piano che di copertura, le ventaglie sono in cemento armato, il manto di copertura è in tegole. La struttura sembra stabile ma i terrazzi in c.a. sono deteriorati dalle

infiltrazioni di acqua e necessitano di ripristini.

I pavimenti del piano abitativo e i rivestimenti del bagno sono in monocottura mentre il piano seminterrato è privo di pavimenti, sottofondi e impianti. Gli infissi vetrati dell'abitazione sono in alluminio con piccolo vetrocamera in buono stato di conservazione mentre le serrande sono in pvc degradato. Il piano seminterrato è privo di infissi e portoni ad eccezione di alcune finestre riciclate in pessimo stato di conservazione.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio ma non è più funzionante per rottura di caldaia a gas. E' presente uno scaldabagno a gas per acqua sanitaria posizionata su un locale esterno ricavato abusivamente sotto a un terrazzo. Sull'abitazione è comunque presente una stufa a legna nella zona giorno ed una stufa a pellet nella zona notte che permettono di riscaldarlo. L'impianto elettrico è mediocre e datato come tutte le finiture della casa.

Il piano seminterrato ancora completamente grezzo non corrisponde al progetto autorizzato ma sono state realizzate divisioni e aperture differenti che devono essere sanate. Alcune piccole difformità sono presenti anche nell'abitazione a piano terra consistenti principalmente nella eliminazione del divisorio della zona giorno con il disimpegno di accesso. Inoltre è stata eliminata la differenza di quota tra zona giorno e zona notte.

Nel marzo 2016 l'edificio è stato soggetto ad un incendio che si è sviluppato nel sottotetto in seguito a un cortocircuito che hanno danneggiato oltre l'impianto elettrico anche parte della copertura che poi è stata ripristinata con nuovo getto in c.a. e tegole come evidente anche dalle foto allegate.

Nel complesso le finiture sono di tipo economiche e di scarsa manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2.68. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 298 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 75 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRA NANNI N.190A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: EDIFICIO ABITATIVO DI TIPO RURALE CON SCOPERTO ESCLUSIVO CONFINANTE CON [REDACTED], STRADA PROVINCIALE MOTEFELTRESCA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.





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 CARPEGNA, NOVAFELTRIA, MACERATA FELTRIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO TIPICO DELL'APPENNICO CENTRALE MARCHE-ROMAGNA NELLE VICINANZE PICCOLI BORGHI STORICI.





COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

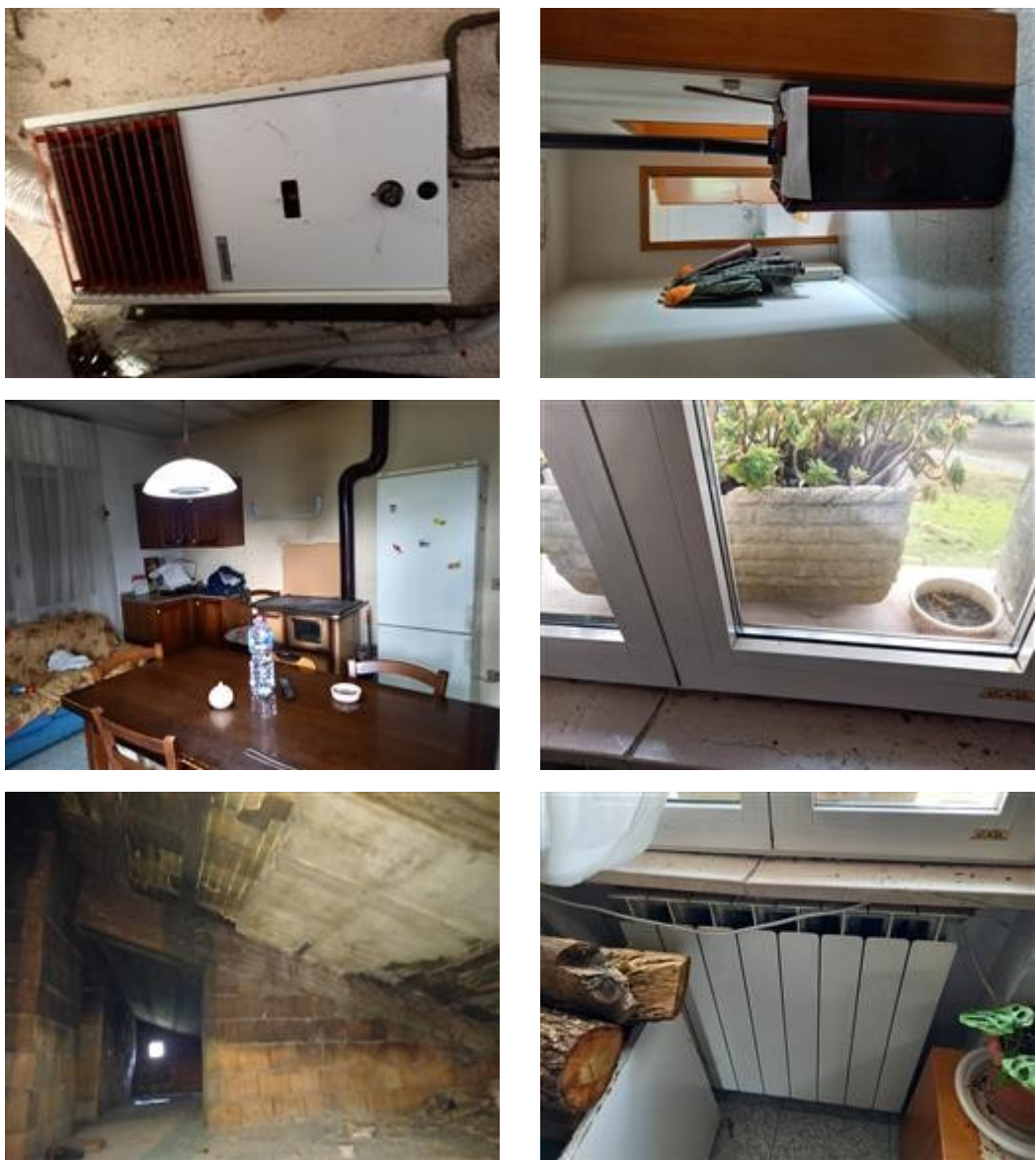
mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

non è presente una certificazione energetica APE in quanto l' impianto termico non è funzionante e non è iscritto a catasto impianti per cui non ci sono elementi per realizzarlo nello stato attuale che si trova.



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
abitazione piano terra	124,80	x	100 %	=	124,80
terrazzi abitazione piano terra	17,00	x	33 %	=	5,61
piano seminterrato locali accessori grezzi	129,00	x	33 %	=	42,57
scoperto esclusivo	902,00	x	2 %	=	18,04

Totale:	1.172,80	191,02
----------------	-----------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE DI 750 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,02 x 750,00 = **143.265,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.265,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.265,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di RIMINI IN QUANTO PASSATO NEGLI ULTIMI ANNI SOTTO RIMINI, ufficio del registro di PESARO E URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di MONTECOPIOLO (RN), agenzie: SU IDEALISTA PER LA ZONA DI MONTECOPIOLO, osservatori del mercato immobiliare VALORI OMI, OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP DELLA PROVINCIA DI PESARO, AGENZIE IMMOBILIARI

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	ABITAZIONE	191,02	0,00	143.265,00	143.265,00
	RURALE				
				143.265,00 €	143.265,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.265,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 13.826,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.438,50**

data 15/01/2025

il tecnico incaricato
Gianluca Catenacci