



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 21/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

VERA COLELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF: CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: [giannetto.clini@gmail.com](mailto:giannetto.clini@gmail.com)

PEC: [giannetto.clini@archiworldpec.it](mailto:giannetto.clini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **163,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Via I Casalini n.5 - loc. Pieve di Cagna. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da locali cantina, ripostigli e deposito al piano terra, cucina, tinello, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo al piano primo, locali soffitta al piano secondo sottotetto. In sede di sopralluogo è stato rilevata la presenza di una tettoia di carattere precario addossata al deposito del mappale 109, con copertura in legno e sovrastanti lastre in cemento amianto che necessita di demolizione e smaltimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 109 - 110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via i casalini n.5, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/11/2006 - pratica PS0123969  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** box singolo a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a servizio di un appartamento sita in Comune di Urbino, Via I Casalini n.5 - loc. Pieve di Cagna. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e il locale autorimessa è posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: Via I Casalini 5, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C** terreno agricolo a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **8.704,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Urbino, località Pieve di Cagna, posto in prossimità dell'abitazione e distinto al catasto terreni al foglio 99 particella 107. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quella a seminativo.

**Identificazione catastale:**

- foglio 99 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4, superficie 8704, reddito agrario 22,48 €, reddito dominicale 24,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 03/11/2006 prot. PS109872  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare / montuosaIl terreno

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8.899,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.604,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.263,40</b>
Data della valutazione:	<b>07/02/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sul fabbricato è presente un contratto di affitto stipulato in data 17/06/2021 (data successiva a quella del pignoramento del 03/02/2020), ma al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto l'esecutato è ritornato in possesso dell'immobile perchè gli occupanti, tra cui il titolare del contratto di locazione, sono deceduti. Per quanto riguarda il terreno agricolo di cui al corpo C, l'esecutato ha dichiarato che lo stesso viene utilizzato da lui in qualità di proprietario.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, registrata il 26/07/2007 a Urbino ai nn. 6066/1554, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 212.000,00.

Importo capitale: € 106.000,00

ipoteca **volontaria**, registrata il 15/12/2009 a Urbino ai nn. 9077/2273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/03/2020 a Urbino ai nn. 1450/1074, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

*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 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 66495/19627 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Urbino ai nn. 6065/3346

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 28/12/1973)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1973 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 28/12/1973 a firma di Notaio Vincenzo augusto Fiduccia ai nn. 34/18 di repertorio, trascritto il 26/01/1974 a Urbino ai nn. 738/593

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006 fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Notaio Marco Palladini ai nn. 9721/2403 di repertorio, trascritto il 16/01/2007 a Urbino ai nn. 335/199

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie in quanto trattasi di fabbricato ante 1967, topo tale data non sono stati eseguiti lavori che necessitavano di pratiche edili, tutte le lavorazioni realizzate posso essere riconducibili all'ordinaria manutenzione.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato rilevata la presenza di una tettoia di carattere precario addossata al deposito del mappale 109, con copertura in legno e sovrastanti lastre in cemento amianto che necessita di demolizione e smaltimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento: €3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBINO VIA I CASALINI 5, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **163,80** mq per la quota di:

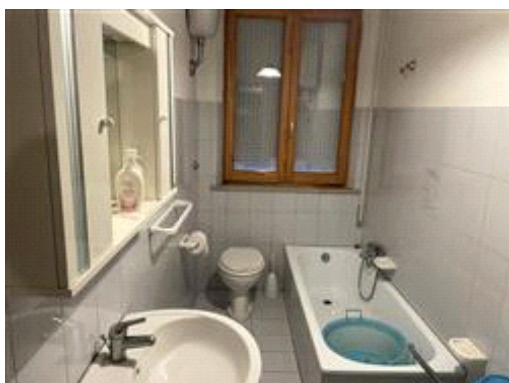
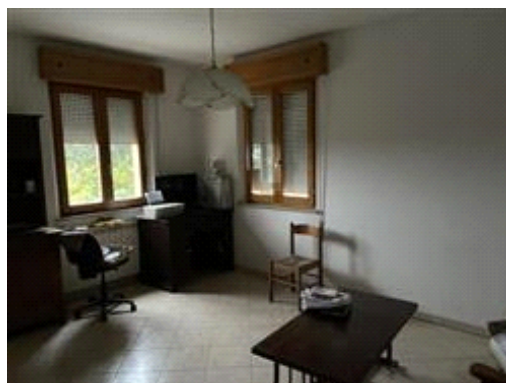
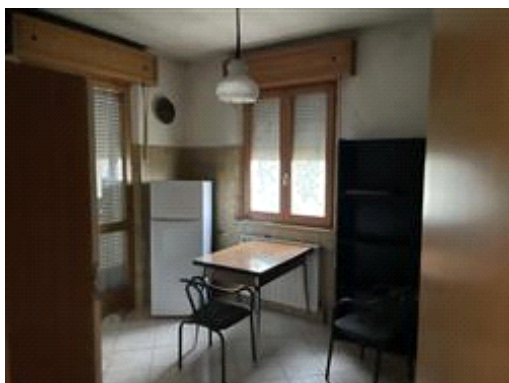
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Via I Casalini n.5 - loc. Pieve di Cagna. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da locali cantina, ripostigli e deposito al piano terra, cucina, tinello, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo al piano primo, locali soffitta al piano secondo sottotetto. In sede di sopralluogo è stato rilevata la presenza di una tettoia di carattere precario addossata al deposito del mappale 109, con copertura in legno e sovrastanti lastre in cemento amianto che necessita di demolizione e smaltimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 109 - 110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via i casalini n.5, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/11/2006 - pratica PS0123969  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



## 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano in varesi e tavelle, la copertura a falde inclinate. Esternamente la facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate. L'appartamento si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto, vi si accede mediante lo scoperto esclusivo che collega il fabbricato direttamente alla via pubblica. Internamente l'appartamento è dotato di pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, battiscopa in ceramica, infissi in legno con vetrocamera. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

## CLASSE ENERGETICA:



[358,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230207-041067-62642 registrata in data 07/02/2023

## 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
Alloggio	88,00	x	100 %	=	88,00
Terrazzo	18,00	x	30 %	=	5,40
Soffitta ( h > 150 cm)	20,00	x	10 %	=	2,00
Cantine e ripostigli	80,00	x	50 %	=	40,00
Deposito	38,00	x	50 %	=	19,00
Scoperto	940,00	x	1 %	=	9,40
<b>Totale:</b>	<b>1.184,00</b>				<b>163,80</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:



Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $500 \times 163,80 = 81.900,00$  €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	163,80	x	500,00	=	<b>81.900,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 81.900,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 81.900,00</b>
---	--------------------

BENI IN URBINO VIA I CASALINI 5, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a servizio di un appartamento sita in Comune di Urbino, Via I Casalini n.5 - loc. Pieve di Cagna. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e il locale autorimessa è posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: Via I Casalini 5, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





## 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano in varesi e tavelle, la copertura a falde inclinate. Esternamente la facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate. L'appartamento si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto, vi si accede mediante lo scoperto esclusivo che collega il fabbricato direttamente alla via pubblica. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

## 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
Autorimessa	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 250,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $250 \times 32,00 = 8.000,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	250,00	=	<b>8.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.000,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.000,00</b>
---	-------------------

BENI IN URBINO VIA I CASALINI 5, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a URBINO Via I Casalini 5, frazione Pieve di Cagna, della superficie commerciale di **8.704,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Urbino, località Pieve di Cagna, posto in prossimità dell'abitazione e distinto al catasto terreni al foglio 99 particella 107. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quella a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4, superficie 8704, reddito agrario 22,48 € reddito dominicale 24,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 03/11/2006 prot. PS109872

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare / montuosaIl terreno



## 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	8.704,00	x	100 %	=	8.704,00
<b>Totale:</b>	<b>8.704,00</b>				<b>8.704,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalla visure catastali.

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1,00 \times 8.704,00 = 8.704,00$  €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.704,00 x 1,00 = **8.704,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.704,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.704,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## 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	163,80	0,00	81.900,00	81.900,00
B	box singolo	32,00	0,00	8.000,00	8.000,00
C	terreno agricolo	8.704,00	0,00	8.704,00	8.704,00
				<b>98.604,00 €</b>	<b>98.604,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.604,00**

**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: **€ 14.340,60**

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: **€ 81.263,40**

data 07/02/2023

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI