



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**13/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA QUALE PROCURATRICE DI PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2020

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Andrea Balsamini**

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2018

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato ad uso residenziale** a TAVOLETO Via IV Novembre 28, della superficie commerciale di **67,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale collocato al piano terra, composto da camerino, lavanderia, vano destinato a sala da pranzo, due stanze da letto, cucina e servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 28 piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 05/02/2020 protocollo n. PS0009128 in atti dal 06/02/2020 DIVISIONE (n. 2794.1/2020)  
Coerenze: VIA IV NOVEMBRE; FABBRI GIUSEPPE; AMADORI EROS, AMADORI MASSIMILIANO, SIGNORETTI AGNESE; STESSA PROPRIETA'; SALVO ALTRI.  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** **Fabbricato ad uso residenziale** a TAVOLETO Via IV Novembre 30, della superficie commerciale di **83,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale collocato al piano primo, composto da vano scala interno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e stanza da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 163,20 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: 1;, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: VIA IV NOVEMBRE; AMADORI EROS, AMADORI MASSIMILIANO, SIGNORETTI AGNESE; STESSA PROPRIETA'; SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>151,41 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>€. 47.439,47</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

locazione, trascritta il 01/02/2018 a Urbino ai nn. Reg. part. n.372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Locazione ultranovennale.

Si osserva che benchè esista un contratto di locazione ultranovennale, di fatto l'immobile risulta inutilizzato da tempo e le condizioni di inagibilità in cui esso verte ne confermano l'impossibilità di utilizzo che rendono nella sostanza inefficace il contratto di locazione. Si rimette al giudizio del Giudice l'eventuale nullità del contratto e la possibile cancellazione della trascrizione. In ogni caso al fine della stima, si assume che l'immobile sia libero.

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 21/05/2010 a Urbino ai nn. Reg. part. n. 797, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170000€.

Importo capitale: 85000€.

Durata ipoteca: 20 anni.

Federici Giuseppe si costituisce fideiussore solidale della parte mutuataria assumendone gli stessi obblighi nei confronti della banca e promettendo espressamente di adempiere le obbligazioni stesse qualora il debitore principale non le adempisse totalmente o in parte.

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

pignoramento, trascritta il 24/01/2012 a Urbino ai nn. Reg. part. n. 326, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 22/02/2018 a Urbino ai nn. Reg. part. n. 686, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Nei confronti di un vano adibito a sgombero facente parte del fabbricato contenuto all'interno del corpo A della presente perizia, esiste la sentenza n.107/2018 del Tribunale di Urbino pubblicata il 30.03.2018 (Allegato n.7) che accoglie la domanda instaurata dagli attori ~~Enzo Amadori, Massimo Bruno Amadori e Agnese Sigafrelli~~, dichiarando che gli stessi hanno acquistato, 1/3 ciascuno per maturata usucapione, il diritto di piena proprietà esclusiva di porzione immobiliare adibita a sgombero, della superficie di mq 14,00 circa, formalmente facente parte dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tavoleto, al Foglio 7, part. 201, sub.4. Si sottolinea che ad oggi la sentenza non è ancora stata trascritta nei pubblici registri.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2010), trascritto il 21/05/2010 ai nn. Reg. part.n.1940

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio ( fino al 18/05/2010)

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

Non sono state trovate pratiche relative alle unità oggetto di stima, poichè realizzate con ogni probabilità antecedentemente il 01.09.1967. E' presente un parere rilasciato nel Dicembre 1998 al Comune di Tavoleto, allora proprietario delle unità immobiliari, dall'Azienda Sanitaria Locale. In tale documento (Allegato n.2) si dichiara antigenica e dunque inagibile, l'unità del piano terra sita in Via IV Novembre n.28.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.36 del 29/06/2000, l'immobile ricade in zona Zone relative ad insediamenti, complessi, edifici di valore storico, artistico o ambientale (Zona A).. Nell'Allegato n.2 è riportato un estratto delle NTA (art.10-interventi di ristrutturazione edilizia)

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che, rilevando l'esistenza della sentenza n.107/2018 del Tribunale di Urbino pubblicata il 30.03.2018 (Allegato n.7) che accoglie la domanda instaurata dagli attori ~~Enzo Amadori, Massimo Bruno Amadori e Agnese Sigafrelli~~, dichiarando che gli stessi hanno acquistato, 1/3 ciascuno per maturata

usucapione, il diritto di piena proprietà esclusiva di porzione immobiliare adibita a sgombero, della superficie di mq 14,00 circa, formalmente facente parte dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tavoleto, al Foglio 7, part. 201, sub.4, sono stati presentati dallo scrivente atti di aggiornamento catastale (vedi allegato n° 6) che hanno comportato la modifica dell'identificativo catastale, sopra riportato, dando luogo alle seguenti unità:

-Foglio 7, particella 201, sub. 7 (vani appartamento sito al piano terra compresi nella stima)

-Foglio 7, particella 201, sub. 8 (vano sgombero oggetto di sentenza di usucapione, escluso dalla presente stima)

**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



**Fabbricato ad uso residenziale** a TAVOLETO Via IV Novembre 28, della superficie commerciale di **67,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale collocato al piano terra, composto da camerino, lavanderia, vano destinato a sala da pranzo, due stanze da letto, cucina e servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 28 piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 05/02/2020 protocollo n. PS0009128 in atti dal 06/02/2020 DIVISIONE (n. 2794.1/2020)  
Coerenze: VIA IV NOVEMBRE; FABBRI GIUSEPPE; AMADORI EROS, AMADORI MASSIMILIANO, SIGNORETTI AGNESE; STESSA PROPRIETA'; SALVO ALTRI.  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Rimini), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	esposizione facciata	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	illuminazione dell'interno	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	vista esterna (terrazzato)	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	impianti elettrici	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	stato di manutenzione	★★★★★☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale, con ogni probabilità realizzata in data antecedente il 01.09.1967. L'unità si sviluppa al piano terra ed è costituita da muratura portante, prevalentemente formata da elementi in pietra. L'accesso all'unità avviene mediante due portoni entrambi realizzati con listelli in legno. Un portone consente l'ingresso anche all'unità residenziale collocata al piano primo, descritta all'interno del corpo B del presente lotto. L'immobile confina su due lati con la via pubblica Via IV Novembre. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco civile. Le finestre sono in legno, con vetro semplice, senza alcun dispositivo di oscuramento ma con la presenza di grate metalliche protettive.

Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato per quanto concerne le finiture esterne è pessimo, poiché si riscontrano evidenti segni di degrado, dovuti principalmente ad una mancata manutenzione nel corso del tempo. Si evidenzia la presenza di alcune lesioni interne ed esterne al fabbricato, la cui origine è incerta e meriterebbe valutazioni ed analisi più approfondite.

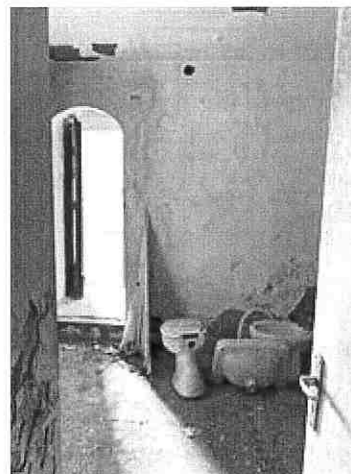
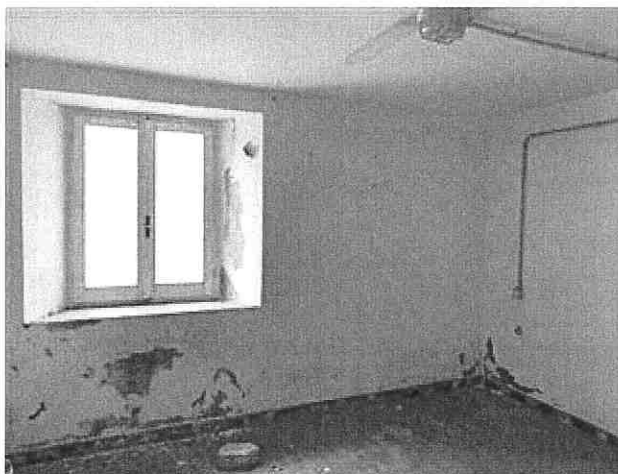
Internamente sono presenti numero sette vani, le pareti sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato ma si trovano in uno stato di degrado avanzato per la presenza di umidità. Le pavimentazioni sono realizzate prevalentemente in graniglia. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato, color chiaro. Ad oggi, all'interno dell'unità residenziale, è presente un ulteriore vano adibito a sgombero, per il quale esiste una sentenza di usucapione del Tribunale di Urbino (vedi Allegato n.7). Per tale ragione il vano è stato scorporato dall'unità oggetto di stima promuovendo un aggiornamento degli atti catastali che hanno portato ad una identificazione univoca e distinta del vano interessato dalla sentenza di usucapione e della restante porzione che sarà oggetto di vendita.

L'impianto di riscaldamento è assente, mentre quello elettrico è presente anche se risulta in precarie condizioni.

Lo stato di conservazione dell'unità residenziale è pessimo, in quanto si riscontrano le seguenti criticità:

- Pavimentazioni interne realizzate prevalentemente in graniglia in cattivo stato di conservazione, con presenza di infiltrazioni d'acqua da risalita;
- Presenza di umidità in buona parte delle pareti generata da risalita di acqua capillare;
- Presenza di alcune lesioni sulla muratura portante;
- Serramenti in cattivo stato di conservazione;
- Finiture ed impianti logori e non funzionali.

Il fabbricato necessita di manutenzioni straordinarie che con ogni probabilità riguarderanno anche parti strutturali.



CLASSE ENERGETICA:

**G**

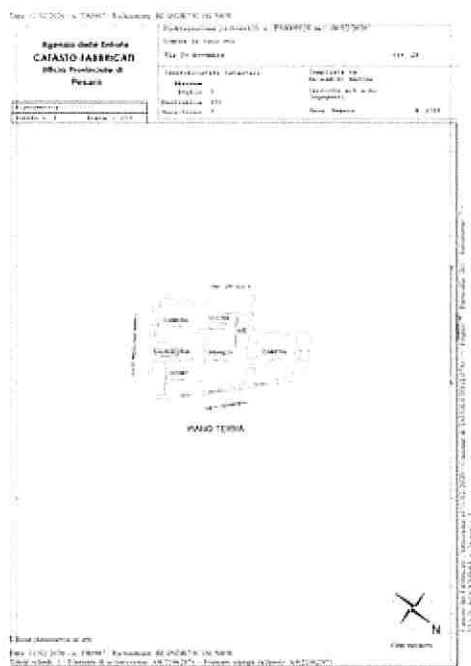
[485.58 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2019-24739 registrata in data 19/09/2019

**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
vani principali	57,35	x	100 %	=	57,35
vani accessori (lavanderia e camera avente altezza di soli 2,25 m)	20,40	x	50 %	=	10,20
<b>Totale:</b>	<b>77,75</b>				<b>67,55</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI)

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori unitari riferiti ad abitazioni di tipo civile site in zona centrale.

Borsino immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino

Valore minimo: 579,00



Valore massimo: 843,00

Note: Valori unitari riferiti ad abitazioni di tipo civile site in zona centrale.

#### 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 tiene conto 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 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 al lordo delle murature perimetrali e d'ambito e computando per metà quelle di confine. La superficie dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente di ragguglio.

#### Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

- **Caratteristiche commerciali**

Tipologia unità: fabbricato ad uso residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 67,55

Zona: centrale/centro storico di Tavoleto

- **Coefficiente di Piano**

Piano terra

Coefficiente di piano = 0,90

- **Coefficiente di estensione**

Coefficiente d'estensione = 1,00

- **Coefficiente di esposizione**

L'affaccio principale risulta su via IV Novembre:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

- **Coefficiente di Vetustà**

Vetustà in anni: >50

Coefficiente di Vetustà = 0,70

- **Coefficiente di conservazione e manutenzione**

Conservazione e manutenzione: pessimo

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,70

- **Coefficiente del rapporto superficie/servizi**

Appartamento con superficie da mq 60 a mq 100, con un servizio

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 0,98

- **Coefficiente di rifinitura**

Tipo di rifinitura dell'unità: pessime

Coefficiente di rifinitura = 0,75

- **Coefficiente di distribuzione interna**

Distribuzione interna dell'unità: poco funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 0,95

- **Coefficiente di rischio sismico**

Fabbricato progettato in assenza di norme antisismiche, con struttura in muratura

Coefficiente di rischio sismico = 0,84

- **Coefficiente di disponibilità**

Disponibilità dell'unità: libera

Coefficiente di disponibilità = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: **0,259**.

Valori di mercato

Sulla base dei dati raccolti ed alla luce dell'attuale condizione di stagnazione del mercato edilizio, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1020,00 €/mq per abitazioni civili in buone condizioni, ricavabile dalla media aritmetica dei massimi valori delle fonti sopra riportate.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a  $1020,00 * 0,259 = 264,18$  €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,55	x	264,18	=	<b>17.845,36</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 17.845,36</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 17.845,36</b>
---	---------------------

BENI IN TAVOLETO VIA IV NOVEMBRE 30

**FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**Fabbricato ad uso residenziale** a TAVOLETO Via IV Novembre 30, della superficie commerciale di **83,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale collocato al piano primo, composto da vano scala interno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e stanza da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 163,20 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: 1;, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: VIA IV NOVEMBRE; AMADORI EROS, AMADORI MASSIMILIANO, SIGNORETTI AGNESE; STESSA PROPRIETA'; SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino,Rimini), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nell'insieme	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nell'insieme	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nell'insieme	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nell'insieme	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nell'insieme	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale, con ogni probabilità realizzata in data antecedente il 01.09.1967. L'unità si sviluppa su un solo livello fuori terra, è collocata al piano primo ed è costituita da muratura portante, prevalentemente formata da elementi in pietra. L'accesso all'unità avviene mediante un portone realizzato con listelli in legno, che si affaccia su Via IV Novembre. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco civile. Le finestre sono per la maggior parte in legno, mentre alcune sono in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di vetro semplice e per la maggior parte provviste di dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile in pvc.

Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato per quanto concerne le finiture esterne è pessimo, poiché si riscontrano evidenti segni di degrado, dovuti principalmente ad una mancata manutenzione nel corso del tempo. Si evidenzia la presenza di alcune lesioni interne ed esterne al fabbricato, la cui origine è incerta e meriterebbe valutazioni e analisi più approfondite.

Internamente sono presenti: vano scala (che consente di raggiungere il piano primo), cucina, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e stanza da letto. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, ma si trovano in uno stato di degrado avanzato per la presenza di umidità generata da infiltrazioni provenienti dalla copertura. Sono presenti, nella maggior parte dei vani, pavimentazioni in graniglia, mentre nel resto dei locali sono presenti pavimentazioni in piastrelle ceramiche. Le porte interne, sono in legno tamburato, color chiaro. E' presente un solo servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Le pareti di tale vano, sono rivestite con piastrelle ceramiche di fattura ordinaria, tipiche degli anni 60. In prossimità del soffitto di tale vano è presente un'apertura tamponata con dei laterizi, che con ogni probabilità in passato consentiva l'accesso alla

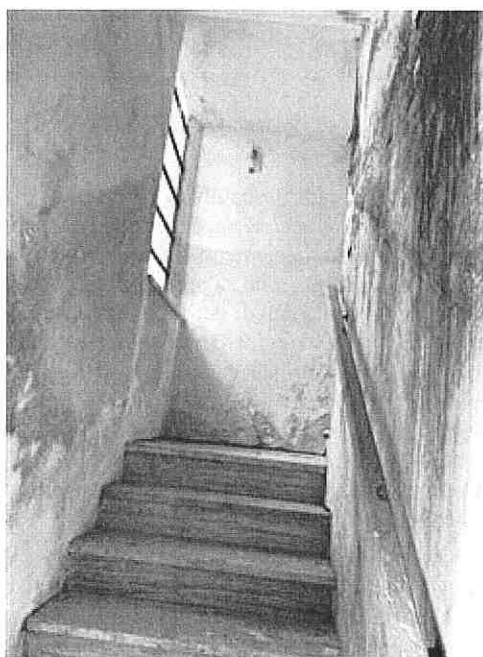
copertura per eventuali manutenzioni.

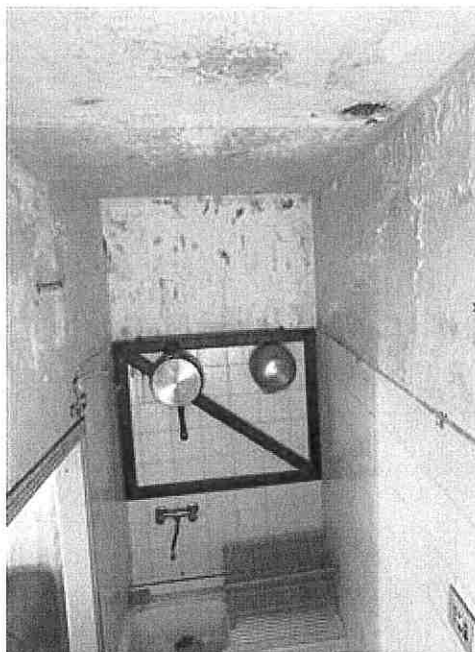
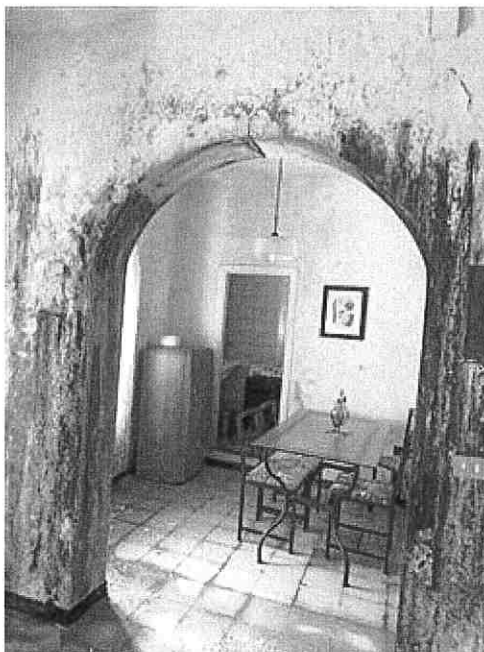
L'impianto di riscaldamento è assente, mentre quello elettrico è presente anche se appare obsoleto.

Lo stato di conservazione dell'unità residenziale è pessimo, in quanto si riscontrano le seguenti criticità:

- Presenza di umidità su buona parte dei vani, soprattutto in prossimità del soffitto, generata per lo più da ingenti infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura;
- Finiture, impianti e serramenti datati e logori.

Il fabbricato necessita di manutenzioni straordinarie che con ogni probabilità riguarderanno anche parti strutturali.





CLASSE ENERGETICA:



[406.89 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

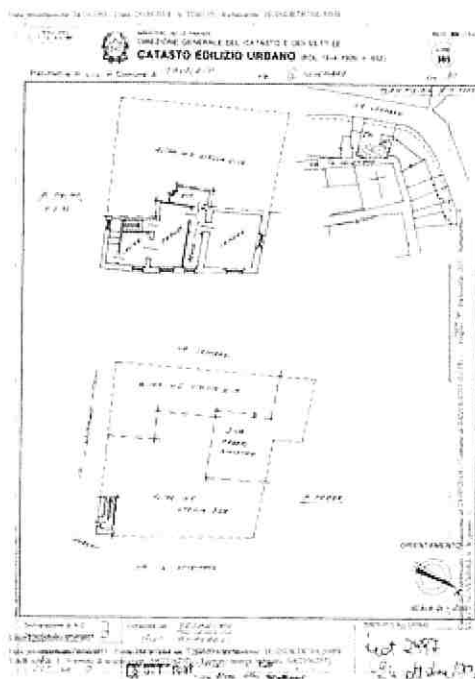
Certificazione APE N. 2019-24741 registrata in data 19/09/2019

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
vani principali	80,69	x	100 %	=	80,69
vani non principali (retro cucina)	6,33	x	50 %	=	3,17
<b>Totale:</b>	<b>87,02</b>				<b>83,86</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI)

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori unitari riferiti ad abitazioni di tipo civile site in zona centrale.

Borsino immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino

Valore minimo: 579,00

Valore massimo: 843,00

Note: Valori unitari riferiti ad abitazioni di tipo civile site in zona centrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tiene conto 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 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 al lordo delle murature perimetrali e d'ambito e computando per metà quelle di confine. La superficie dei vani accessori, delle pertinenze e degli

scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente di ragguaglio.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

- **Caratteristiche commerciali**

Tipologia unità: fabbricato ad uso residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 83,86

Zona: centrale/centro storico di Tavoleto

- **Coefficiente di Piano**

Piano primo

Coefficiente di piano = 1,00

- **Coefficiente di estensione**

Coefficiente d'estensione = 1,00

- **Coefficiente di esposizione**

L'affaccio principale risulta su via IV Novembre:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

- **Coefficiente di Vetustà**

Vetustà in anni: >50

Coefficiente di Vetustà = 0,70

- **Coefficiente di conservazione e manutenzione**

Conservazione e manutenzione: pessimo

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,75

- **Coefficiente del rapporto superficie/servizi**

Appartamento con superficie da mq 60 a mq 100, con un servizio

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 0,98

- **Coefficiente di rifinitura**

Tipo di rifinitura dell'unità: pessime

Coefficiente di rifinitura = 0,80

- **Coefficiente di distribuzione interna**

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

- **Coefficiente di rischio sismico**

Fabbricato progettato in assenza di norme antisismiche, con struttura in muratura

Coefficiente di rischio sismico = 0,84

- **Coefficiente di disponibilità**

Disponibilità dell'unità: libera

Coefficiente di disponibilità = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: **0,346**.

Valori di mercato

Sulla base dei dati raccolti ed alla luce dell'attuale condizione di stagnazione del mercato edilizio, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1020,00 €/mq per abitazioni civili in buone condizioni, ricavabile dalla media aritmetica dei massimi valori delle fonti sopra riportate.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a  $1020,00 \times 0,346 = 352,92 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,86 x 352,92 = 29.594,11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.594,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.594,11

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno creare un unico lotto di vendita stante il rapporto di non completa indipendenza esistente tra le due unità immobiliari, e considerata la necessità di dover compiere importanti lavori di ristrutturazione necessari per ripristinare le condizioni di agibilità. Infatti i lavori dovranno necessariamente investire entrambi gli appartamenti dovendo intervenire sia sugli elementi strutturali comuni, sia sulle componenti di facciata e di copertura e di finitura in genere, interessando l'intero immobile da cielo a terra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Tavoleto

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	Fabbricato ad uso residenziale	67,55	0,00	17.845,36	17.845,36
B	Fabbricato ad uso residenziale	83,86	0,00	29.594,11	29.594,11
				<b>47.439,47 €</b>	<b>47.439,47 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.439,47</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 4.743,95</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 195,52</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.500,00</b>

data 11/02/2020

il tecnico incaricato  
Andrea Balsamini

