



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 106/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE ALUIGI**

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MACERATA FELTRIA via Angelo Battell 26, della superficie commerciale di **136,34** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in pieno centro storico del Comune di Macerata Feltria con ingresso in comune con altra U.I. Si compone di un' ingresso da cui si accede attraverso una scala ed un corridoio sia al piano abitativo sia ad una cantina taverna al piano S 1 . , l' appartamneto si compone di un' ampio pranzo soggiorno ( da cui tramite scala si accede alla zona notte ) con Cucina ed un piccolo Bagno , la zona notte si compone di n° 3 stanze attualmente adibite a camerette anche se catastalmente sono soffitte ed un piccolo bagno ,l'impianto di riscaldamento è autonomo mentre l' impianto elettrico è in comune con l' altra U.I . le finestre sono con doppio vetro e le rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Angelo Battelli n° 26, piano: T-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: VIA ANGELO BATTELLI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,34 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>€ 121.206,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.206,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 26/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 26/10/2020 a URBINO ai nn. REP. 512/2020, trascritta il 26/11/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 4089, RG. 5640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 41 MAPP. 339 SUBB 3-5 Comune di Macerata Feltria

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2004 a firma di not. Marco Paladini , registrata il 16/04/2004 a URBINO ai nn. rep. 1957/351, iscritta il 20/04/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rp. 861 rg. 2838, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f° 41, mapp. 339, subb 3-4-.5 comune di Macerata Feltria

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:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/11/2022), con atto stipulato il 29/09/1991 a firma di NOT GABRIELE d' oVIDIO, registrato il 29/08/1991 a URBINO ai nn. REP 38842/6078, trascritto il 07/09/1991 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4198 , RP. 3298.

Il titolo è riferito solamente a F° 41 MAPP 339 SUB 1-2

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno ( fino al 29/08/1991), con atto stipulato il 29/08/1991, registrato il 07/09/1991 a URBINO ai nn. REP. 38842/6078, trascritto il 07/09/1991 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 4198 RP 3298.  
Il titolo è riferito solamente a F° 41 MAPP 339 SUB 1-2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA N. **36-95** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edificio senza aumento di volume sito in c.so. A Battelli Variante all' auto. n° 20-1992, presentata il 27/05/1995 con il n. prot 1695 prat edil 36-1995 di protocollo, agibilità del 05/03/1996 con il n. prat n° 20-92 e 36-95 prot n° 5509-95 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a f° 41 mapp. 339, sub 3-4-5

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **20-92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARI , presentata il 25/03/1992 con il n. 20-92 di protocollo, rilasciata il 21/05/1992 con il n. 20-92 di protocollo

VARIANTE N° 20-92 N. **24-95** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE DIFFORMITÀ INTERNE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- piccole difformità : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 Giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA ANGELO BATTELL 26

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACERATA FELTRIA via Angelo Battell 26, della superficie commerciale di **136,34** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in pieno centro storico del Comune di Macerata Feltria con ingresso in comune con altra U.I. Si compone di un' ingresso da cui si accede attraverso una scala ed un corridoio sia al piano abitativo sia ad una cantina taverna al piano S 1 . , l' appartamneto si compone di un' ampio pranzo soggiorno ( da cui tramite scala si accede alla zona notte ) con Cucina ed un piccolo Bagno , la zona notte si compone di n° 3 stanze attualmente adibite a camerette anche se catastalmente sono soffitte ed un piccolo bagno ,l'impianto di riscaldamento è autonomo mentre l' impianto elettrico è in comune con l' altra U.I . le finestre sono con doppio vetro e le rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Angelo Battelli n° 26, piano: T-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: VIA ANGELO BATTELLI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[218,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20221109-041023-52229 registrata in data 09/11/2022

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	74,00	x	100 %	=	74,00
SOFFITTA	75,00	x	50 %	=	37,50
CANTINA TAVERNA	70,00	x	30 %	=	21,00
BALCONE	6,40	x	60 %	=	3,84
<b>Totale:</b>	<b>225,40</b>				<b>136,34</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,34 x 900,00 = **122.706,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.706,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 122.706,00**

## 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 Macerata Feltria, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,34	0,00	122.706,00	122.706,00
				<b>122.706,00 €</b>	<b>122.706,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.206,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</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>€ 0,00</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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.206,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MACERATA FELTRIA via Angelo Battell 26, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in pieno centro storico del Comune di Macerata Feltria con ingresso in comune con altra U.I. Si compone di un' ingresso da cui si accede attraverso un un corridoio al piano abitativo al piano 1° . , l' appartamneto si compone di un ingresso , Cucina ed un piccolo ripostiglio , un bagno ed una camera da letto ,l'impianto di riscaldamento è autonomo mentre l' impianto elettrico è in comune con l' altra U.I. , le finestre sono con doppio vetro e le rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 339 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Battelli 26, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via A. Battelli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 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>€ 52.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento, stipulata il 26/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO , registrata il 26/10/2020 a URBINO ai nn. REP. 512/2020, trascritta il 26/11/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 4089, RG. 5640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 41 MAPP. 339 SUBB 3-5 Comune di Macerata Feltria

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2004 a firma di not. Marco Paladini , registrata il 16/04/2004 a URBINO ai nn. rep. 1957/351, iscritta il 20/04/2004 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rp. 861 rg. 2838, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f° 41, mapp. 339, subb 3-4-.5 comune di Macerata Feltria

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:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/11/2022), con atto stipulato il 29/09/1991 a firma di NOT GABRIELE d' oVIDIO, registrato il 29/08/1991 a URBINO ai nn. REP 38842/6078, trascritto il 07/09/1991 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 4198 , RP. 3298.

Il titolo è riferito solamente a F° 41 MAPP 339 SUB 1-2

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno ( fino al 29/08/1991), con atto stipulato il

29/08/1991, registrato il 07/09/1991 a URBINO ai nn. REP. 38842/6078, trascritto il 07/09/1991 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 4198 RP 3298.

Il titolo è riferito solamente a F° 41 MAPP 339 SUB 1-2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA N. **36-95** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edificio senza aumento di volume sito in c.so. A Battelli Variante all' auto. n° 20-1992, presentata il 27/05/1995 con il n. prot 1695 prat edil 36-1995 di protocollo, agibilità del 05/03/1996 con il n. prat n° 20-92 e 36-95 prot n° 5509-95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f° 41 mapp. 339, sub 3-4-5

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **20-92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARI , presentata il 25/03/1992 con il n. 20-92 di protocollo, rilasciata il 21/05/1992 con il n. 20-92 di protocollo

VARIANTE N° 20-92 N. **24-95** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE DIFFORMITÀ INTERNE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- piccole difformità : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 Giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA ANGELO BATTELL 26

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACERATA FELTRIA via Angelo Battell 26, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in pieno centro storico del Comune di Macerata Feltria con ingresso in comune con altra U.I. Si compone di un' ingresso da cui si accede attraverso un un corridoio al piano abitativo al piano 1° . , l' appartamento si compone di un ingresso , Cucina ed un piccolo ripostiglio , un bagno ed una camera da letto ,l'impianto di riscaldamento è autonomo mentre l' impianto elettrico è in comune con l' altra U.I. , le finestre sono con doppio vetro e le rifiniture buone .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 339 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Battelli 26, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via A. BAttelli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.



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 Pesaro- S Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[261,62 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20221109-041023-52227 registrata in data  
 09/11/2022

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.000,00 = **54.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.000,00**

## 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 Macerata Feltria , agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				<b>54.000,00 €</b>	<b>54.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 52.500,00**

data 09/12/2022

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI