



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

URPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FERRUCCIO FARINI

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA Via B. Castiglione 30, quartiere Porta Parco, della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di:

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

Appartamento a schiera su quattro livelli, piano sottostrada, terra, primo e secondo, con scoperto esclusivo, facente parte di un complesso edilizio risalente agli anni 70; la struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura con caratteristiche tipiche delle costruzioni del periodo. Gli accessi, sia pedonale che carrabile sono completamente autonomi da Via Castiglione, un piccolo atrio coperto protegge il portone in legno che introduce tramite un pianerottolo nella zona giorno costituita da ampio soggiorno che si affaccia sul giardino esclusivo, cucina, piccolo w.c. e scala interna che collega i quattro piani, al piano primo tre camere, bagno, ripostiglio ed ampio terrazzo, al piano secondo locale soffitta pluriuso mansardato, locale w.c. (da regolarizzare) e piccolo terrazzo a tasca; il piano sottostrada al quale vi si accede da scivolo carrabile e porta a tre ante in legno è formato da un ampio garage e da un locale cantina. Le condizioni generali di manutenzione della costruzione sono pessime sia per quanto concerne la parte esterna che quella interna, infatti gli intonaci delle facciate ed i parapetti dei balconi appaiono deteriorati ed intaccati da muffa ed è stata riscontrata anche la presenza di una vistosa crepa, internamente tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, porte, infissi, ormai vetuste ed usurate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 678 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via B.Castiglione, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.700,00
Data della valutazione:	27/12/2022

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/03/2006 a Urbino ai nn. 643 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2017 a Urbino ai nn. 912 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.400,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/01/2022 a Urbino ai nn. 200 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte 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, con atto stipulato il 23/02/1979 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. 10698 di repertorio, trascritto il 02/03/1979 a Urbino ai nn. 798 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **955/76**, per lavori di costruzione casa plurifamiliare

Permesso di Costruire N. **254/86**

Autorizzazione in Sanatoria N. **254/99**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale bagno al piano di mq. 3.55 posto al piano secondo e non presente in nessun elaborato autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale bagno presente al piano secondo e non riportato nella planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA B. CASTIGLIONE 30, QUARTIERE PORTA PARCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Via B. Castiglione 30, quartiere Porta Parco, della superficie commerciale

di **189,00** mq per la quota di:

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

Appartamento a schiera su quattro livelli, piano sottostrada, terra, primo e secondo, con scoperto esclusivo, facente parte di un complesso edilizio risalente agli anni 70; la struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura con caratteristiche tipiche delle costruzioni del periodo. Gli accessi, sia pedonale che carrabile sono completamente autonomi da Via Castiglione, un piccolo atrio coperto protegge il portone in legno che introduce tramite un pianerottolo nella zona giorno costituita da ampio soggiorno che si affaccia sul giardino esclusivo, cucina, piccolo w.c. e scala interna che collega i quattro piani, al piano primo tre camere, bagno, ripostiglio ed ampio terrazzo, al piano secondo locale soffitta pluriuso mansardato, locale w.c. (da regolarizzare) e piccolo terrazzo a tasca; il piano sottostrada al quale vi si accede da scivolo carrabile e porta a tre ante in legno è formato da un ampio garage e da un locale cantina. Le condizioni generali di manutenzione della costruzione sono pessime sia per quanto concerne la parte esterna che quella interna, infatti gli intonaci delle facciate ed i parapetti dei balconi appaiono deteriorati ed intaccati da muffa ed è stata riscontrata anche la presenza di una vistosa crepa, internamente tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, porte, infissi, ormai vetuste ed usurate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 678 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via B.Castiglione, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> inclinata costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

cemento

infissi esterni: finestre e finestrone realizzati in legno-pvc al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in pietra-asfalto al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc al di sotto della media

rivestimento interno: posto in interno alloggio realizzato in intonaco di cemento al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media

scale: doppia rampa con rivestimento in pietra nella media

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia nella media

termico: riscaldamento i diffusori sono in alluminio nella media

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto nella media

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in rete tubi stagna con recapito in fognatura comunale nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	E	189,00	x	100 %	=	189,00
ACCESSORI						
Totale:		189,00				189,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di beni simili avvenuti nella zona. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Si è pertanto fissato il valore di €700,00 al mq. di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,00 x 700,00 = **132.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.300,00**

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 Urbania

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	189,00	0,00	132.300,00	132.300,00
				132.300,00 €	132.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 128.700,00**

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: **€ 128.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA Via Mazzini 153, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con garage al piano sottostrada, facente parte di un edificio residenziale/commerciale risalente all'anno 2002; la struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in muratura e paramenti intonacati ed in mattoni faccia vista. L'accesso dell'alloggio, posto sul retro rispetto all'antistante Via Mazzini è garantito da una scala esterna che conduce ad un ampio terrazzo esclusivo dove un piccolo atrio coperto protegge il portoncino di ingresso blindato; zona giorno costituita da soggiorno, cucina, terrazzo che si affaccia su via Mazzini, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio; il garage posto al piano sottostrada è servito da una rampa carrabile esterna comune e da un corsello interno, l'accesso con porta basculante in ferro zincato. Le condizioni generali di manutenzione della costruzione sono pessime per quanto concerne la parte esterna, infatti le facciate ed i parapetti intonacati appaiono danneggiati da infiltrazioni e percolamento delle acque meteoriche che determina scrostamenti e diffuse macchie di umidità e muffe, anche la scala comune di accesso ed i terrazzi esterni presentano diffusi problemi di sgretolamento e distacchi causati dagli agenti atmosferici; intermanente invece l'alloggio appare ben conservato e funzionale. Dal sopralluogo e da indagine svolta è stato riscontrato che la regimazione delle acque meteoriche sia ai piani superiori (coperture, terrazzi, scale) che al piano sottostrada (rampa e corsello) nei momenti di precipitazioni intense, presenta delle criticità frequenti con ristagni d'acqua e disagi diffusi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 707 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 42,97 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 707 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 278,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.400,00
Data della valutazione:	27/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 09/03/2021, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 15/03/2021 a Urbino ai nn. 654 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00

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** attiva, iscritta il 17/03/2006 ai nn. 643 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 460.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/11/2019 a Urbino ai nn. 748 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento Agenzia delle Entrate Riscossione del 14/11/2019 Rep. 1170/8219.

Importo ipoteca: 435219,62.

Importo capitale: 217609,81

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/02/2022 a Urbino ai nn. 122 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/01/2022 a Urbino ai nn. 200 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 17/12/2003), con atto stipulato il 17/12/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 94735 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a Urbino ai nn. 6710 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/1999), con atto stipulato il 05/10/1999 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 73464 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a Urbino ai nn. 3755 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4428/2002**, per lavori di Costruzione fabbricato residenziale

Permesso di Costruire (variante) N. **4786/2003**

Richiesta Certificato Agibilità N. **prot.14379 del 11-12-2003**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale garage al piano sottostrada nella tavola di progetto depositato era suddiviso da una parete con un locale ripostiglio con porta sul corsello di manovra; sul posto è stato realizzato unico locale eliminando la parete e la porta pedonale, servito da unica serranda basculante

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a garage al piano sottostrada

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA MAZZINI 153

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Via Mazzini 153, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con garage al piano sottostrada, facente parte di un edificio residenziale/commerciale risalente all'anno 2002; la struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in muratura e paramenti intonacati ed in mattoni faccia vista. L'accesso dell'alloggio, posto sul retro rispetto all'antistante Via Mazzini è garantito da una scala esterna che conduce ad un ampio terrazzo esclusivo dove un piccolo atrio coperto protegge il portoncino di ingresso blindato; zona giorno costituita da soggiorno, cucina, terrazzo che si affaccia su via Mazzini, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio; il garage posto al piano sottostrada è servito da una rampa carrabile esterna comune e da un corsello interno, l'accesso con porta basculante in ferro zincato. Le condizioni generali di manutenzione della costruzione sono pessime per quanto concerne la parte esterna, infatti le facciate ed i parapetti intonacati appaiono danneggiati da infiltrazioni e percolamento delle acque meteoriche che determina scrostamenti e diffuse macchie di umidità e muffe, anche la scala comune di accesso ed i terrazzi esterni presentano diffusi problemi di sgretolamento e distacchi causati dagli agenti atmosferici; intermanente invece l'alloggio appare ben conservato e funzionale. Dal sopralluogo e da indagine svolta è stato riscontrato che la regimazione delle acque meteoriche sia ai piani superiori (coperture, terrazzi, scale) che al piano sottostrada (rampa e corsello) nei momenti di precipitazioni intense, presenta delle criticità frequenti con ristagni d'acqua e disagi diffusi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 707 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 42,97 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 707 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 278,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in cemento	al di sotto della media	

armato rivestito

solai: laterocementonella media *balconi*: costruiti in cemento con ringhiere in ferro zincatonella media 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco-mattoncinial di sotto della media *infissi esterni*: finestre e finestroni realizzati in alluminionella media *portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: blindatonella media *protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvcnella media *pavimentazione esterna*: realizzata in mattonelle ceramicanella media *pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramicanella media *infissi interni*: porte realizzati in legno tamburatonella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccianella media *termico*: caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminionella media *idrico*: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedottonella media *condizionamento*: con alimentazione a elettrico con diffusori in a paretenella media *fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in con tubature stagne con recapito in fognatura pubblicanella media 

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	102,00	x	100 %	=	102,00
GARAGE	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	134,00				118,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al criterio dell'ordine di merito, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di beni simili avvenuti nella zona. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, gli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Si è pertanto fissato il valore di €800,00 al mq. di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,00 x 800,00 = **94.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.400,00**

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 Urbania

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	0,00	94.400,00	94.400,00
				94.400,00 €	94.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.400,00**

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: **€ 94.400,00**

data 27/12/2022

il tecnico incaricato
FERRUCCIO FARINI