



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCA MERLI

CF:MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU), VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FOSSOMBRONE VIA GUERRIERI 43, della superficie commerciale di **87,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (appartamento sub. 10) fa parte di un più ampio edificio formato da 17 appartamenti e 24 garage. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ed un livello sottostrada, ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono discrete. Il fabbricato è situato a circa 1 km dal centro del paese di Fossombrone. La zona mista residenziale/commerciale, è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Si precisa che l'appartamento non è dotato di nessuno dei 24 garage del complesso. E' comunque presente nelle immediate vicinanze del fabbricato un ampio parcheggio pubblico a quota strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h=2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA G. F. GUERRIERI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 18/07/1995 (n. A00571.2/1995)

Coerenze: Confina con unità simili appartenenti al medesimo fabbricato: appartamento distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Fossombrone al foglio 33, part. 1145, sub. 11, con i vani scale sub. 43-44 (di cui il solo sub. 43 è in comune al sub. 10).

Utilità comuni indicate in visura catastale: Foglio: 33 Particella: 1145 Sub.: 43 (BCNC vano scale); Utilità comuni indicate nell'ultimo elaborato planimetrico in atti (prot. PS00227042 del 13.02.2009): Foglio: 33 Particella: 1145 Sub.: 47 (BCNC passaggio pedonale al p.t.);

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.350,63
Data della valutazione:	24/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 31.03.2023, alla presenza di un delegato di I.V.G. Marche (custode degli immobili). Nessuno era presente per il debitore esecutato. Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, in evidente stato di abbandono da anni, parzialmente arredato. Si precisa che il debitore esecutato è deceduto il 27-10-2017 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Davide Tripodi, con Studio in Catania. Da ricerche presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Urbino, non sono emersi contratti di locazione dell'immobile sottoposto a pignoramento in corso di validità. L'ultimo contratto di locazione risulta scaduto il 31.01.2018 (codice identificativo contratto TYE14L000384000UC.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

BENE :

**Immobile in Fossombrone, distinto al C.F., F. 33 MAP. 1145/10;
con diritto al b.c.n.c. distinto al C.F., F. 33 MAP. 1145/43.**

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**, stipulata il 30/06/2025 a firma di Notaio Morico Annunziata, Fano ai nn. Rep. n. 23896/6371 di repertorio, iscritta il 08/09/2002 a Urbino ai nn. 1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca iscritta, sui seguenti beni: • Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 33 MAP. 1145/10, Cat. A/3, vani 5, Via Guerrieri. Annotazione n. 1390 (Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007) Atto a rogito del not. Colangeli Angelo di Fano in data 29-10-2008, Rep. n. 66341/27353 annotato ad Urbino il 13-11-2008 al n. 1390. A margine dell'iscrizione n. 1635 del 07-07-2005 è annotata la surroga a favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. (Fano).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2011 a firma di Notaio Colangeli Angelo, Fano ai nn. Rep. n. 73042/32870 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Urbino ai nn. 495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 40.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Ipoteca iscritta, sui seguenti beni: • Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 33 MAP. 1145/10, Cat. A/3, vani 5, piano 1, Via Guerrieri.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 18/10/2022 a Urbino ai nn. 4661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. di Urbino

in data 20-09-2022, Rep. n. 525 .

Pignoramento sui seguenti beni: • Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 33 MAP. 1145/10, Cat. A/3, vani 5, piano 1, Via Guerrieri. Si precisa che il sig. STEFANINI FRANCESCO è deceduto il 27-10-2017 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Davide Tripodi, con Studio in Catania, Via Martino Colestri, 41, a cui il presente pignoramento è stato notificato.

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:	€. 186,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.959,37
Millesimi condominiali:	45,56

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute ammontano a € 1959,37, come da documentazione fornita dall'amministratore di condominio ed allegata alla presente perizia.

Si precisa che l'amministratore, gli insoluti li ha messi in capo, in parte al precedente affittuario, in parte al debitore esecutato. L'amministratore non era a conoscenza del decesso della proprietario-debitore esecutato, nè che l'immobile era disabitato da tempo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/06/2005), con atto stipulato il 30/06/2005 a firma di Notaio Morico Annunziata, Fano ai nn. Rep. n. 23895/6370 di repertorio, trascritto il 07/07/2005 a Urbino ai nn. 2775.

Mediante tale atto, il debitore esecutato, ha acquistato da ALLEGRETTI ANNA MARIA (Fossombrone, 14-10-44) coniugata in regime di separazione dei beni, il seguente bene: • Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 33 MAP. 1145/10, Cat. A/3, vani 5, Via Guerrieri. Oltre comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato, quali risultano graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico d'insieme del MAP. 1145 del F. 33 del N.C.E.U. di Fossombrone. E precisamente la comproprietà di 45,56/1000, come da tabella allegata al regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto a rogito del Not. Rizzi in Cagli, in data 29-08-95, Rep. n. 10968/745, registrato ad Urbino il 07-09-95 al n. 847, Serie IV e trascritto ad Urbino il 30-08-95 al Reg. part. n. 3230. Si precisa che il sig. STEFANINI FRANCESCO è deceduto il 27-10-2017 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Davide Tripodi, con Studio in Catania, Via Martino Colestri, 41.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/01/1996 fino al 30/06/2005), con atto stipulato il 30/01/1996 a firma di Notaio Colangeli Angelo, Fossombrone ai nn. Rep. n. 35833/8485 di repertorio, trascritto il 05/02/1996 a Urbino ai nn. 565.

Mediante tale atto ALLEGRETTI ANNA MARIA (Fossombrone, 14-10-44) coniugata in regime di separazione dei beni, ha acquistato da MAFFEI GIAMPAOLO S.R.L. (Pesaro), il seguente bene: • Porzione di fabbricato in Fossombrone, Via Guerrieri, costituita da un appartamento al piano 1°, Scala

A, composto di cucina-soggiorno, due camere, due w.c. ed altri accessori, oltre parti comuni, distinta al N.C.E.U., F. 33 MAP. 1145/10, Cat. A/3, vani 5, piano 1. Giusta planimetria prot. n. A00571 del 18-07-95. La parte acquirente dichiara espressamente di non considerare quale pertinenza dell'appartamento acquistato nessuno dei garage dell'intero fabbricato. Si precisa che l'intero fabbricato insiste su area distinta al C.T. F. 33 MAP. 1145 (ex 980) di mq. 1710, giusta den. di cambiamento prot. n. 2990 del 07-09-93, busta 394[^]. Nella vendita sono compresi i pertinenti diritti sulle parti comuni dell'intero edificio pari 45,56/1000, come da tabella allegata al regolamento di condominio, che trovasi allegato all'atto a rogito del Not. Rizzi di Cagli, in data 29-08-95, Rep. n. 10968/745, registrato ad Urbino il 07-09-95 al n. 847, Serie IV e trascritto ad Urbino il 30-08-95 al reg. part. n. 3230. Formano inoltre oggetto della presente vendita le comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato che sono tali per legge, destinazione e titolo, comproprietà che risultano esattamente individuate nell'elaborato planimetrico, allegato alla den. n. costruzione prot. n. A00571 del 18-07-95.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **126/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE, rilasciata il 21/08/1990 con il n. PROT. 11206/88-1840/90 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **176/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE - VOLTURA C.E. 126/90, rilasciata il 25/11/1991 con il n. PROT. 16283 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE - VARIANTE, rilasciata il 08/02/1993 con il n. PROT. 17183/92 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **35/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE - VOLTURA C.E. 13/93, rilasciata il 22/03/1993 con il n. PROT. 3629 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **174/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE - VARIANTE, rilasciata il 18/10/1993 con il n. PROT. 6861/8044/10517/13108 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **211/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI IN FOSSOMBRONE - LOC. LE MOSSE - VARIANTE C.E. 174/93 E PRECEDENTI, rilasciata il 08/11/1995 con il n. PROT. 12828 di protocollo, agibilità del 07/03/1997 con il n. 5309 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004 e n. 75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona B3 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda al C.D.U. n. 24/2023 del 12.04.2023, rilasciato dal Comune di Fossombrone, allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che nella pianta del progetto C.E. 211/95 non è correttamente indicato il balcone della camera da letto, mancando le due chiusure laterali. Ciò non determina una difformità, rientrando nell'ambito di applicazione dell'Art. 34 bis, comma 2 e 3, del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è riscontrato un errore nell'elaborato planimetrico prot. PS 0027042 del 13.02.2009 (ultimo elaborato in atti), nella gestione dei beni comuni non censibili. Nella planimetria al piano terra viene indicato il sub. 42, che invece è stato soppresso e sostituito dal sub. 47, come correttamente indicato nell'elenco subalterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa in rettifica dei BCNC, con redazione di nuovo elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA in rettifica dell'elaborato planimetrico: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



Comune di PALERMO
 Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio
 Ufficio Provinciale - Registro
 Servizio Espropriazioni

Ufficio Provinciale di Palermo - Ufficio
 Ufficio Provinciale - Registro
 Servizio Espropriazioni



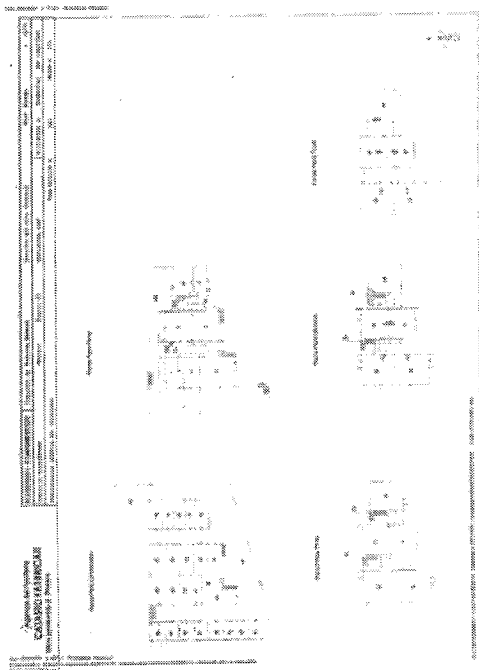
Comune di PALERMO
 Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio
 Ufficio Provinciale - Registro
 Servizio Espropriazioni

Comune di PALERMO
 Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio
 Ufficio Provinciale - Registro
 Servizio Espropriazioni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300

Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato	Subalternato
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA GUERRIERI 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE VIA GUERRIERI 43, della superficie commerciale di **87,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (appartamento sub. 10) fa parte di un più ampio edificio formato da 17 appartamenti e 24 garage. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ed un livello sottostrada, ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono discrete. Il fabbricato è situato a circa 1 km dal centro del paese di Fossombrone. La zona mista residenziale/commerciale, è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Si precisa che l'appartamento non è dotato di nessuno dei 24 garage del complesso. E' comunque presente nelle immediate vicinanze del fabbricato un ampio parcheggio pubblico a quota strada.

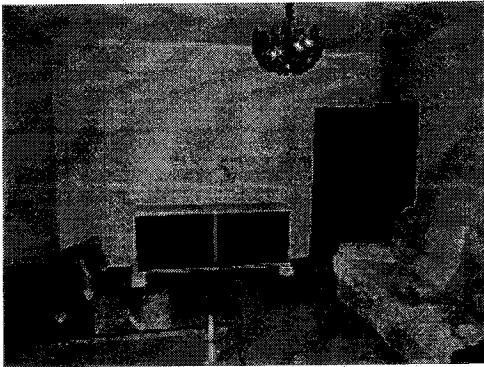
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h=2,70 ml..Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA G. F. GUERRIERI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 18/07/1995 (n. A00571.2/1995)

Coerenze: Confina con unità simili appartenenti al medesimo fabbricato: appartamento distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Fossombrone al foglio 33, part. 1145, sub. 11, con i vani scale sub. 43-44 (di cui il solo sub. 43 è in comune al sub. 10).

Utilità comuni indicate in visura catastale: Foglio: 33 Particella: 1145 Sub.: 43 (BCNC vano scale); Utilità comuni indicate nell'ultimo elaborato planimetrico in atti (prot. PS00227042 del 13.02.2009): Foglio: 33 Particella: 1145 Sub.: 47 (BCNC passaggio pedonale al p.t.);

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Soggiorno



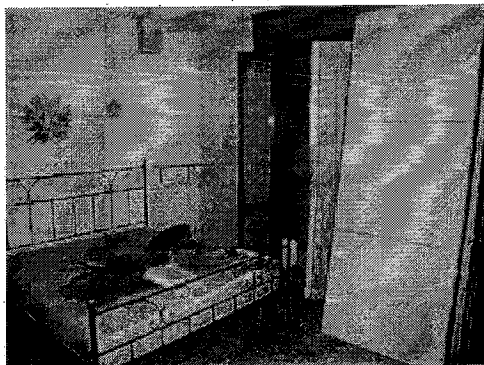
Ingresso



Cucina



Zona pranzo



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

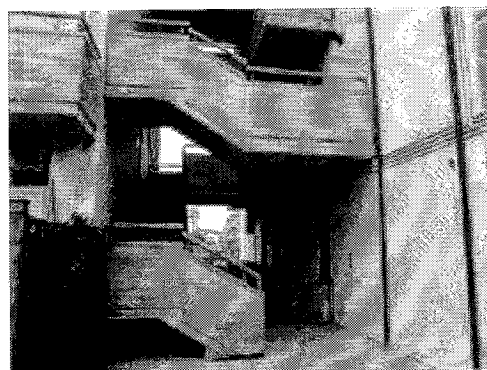
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista lato ingresso da via Guerrieri



Vista fabbricato lato uscita superstrada



Scale condominiali di accesso all'appartamento al p.1°



Pianerottolo vano scale condominiale e portone ingresso



Percorso pedonale condominiale al piano terra

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 KM

ferrovia distante 25 KM

aeroporto distante 80 KM

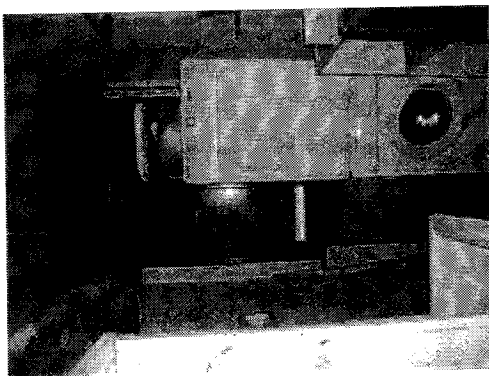
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

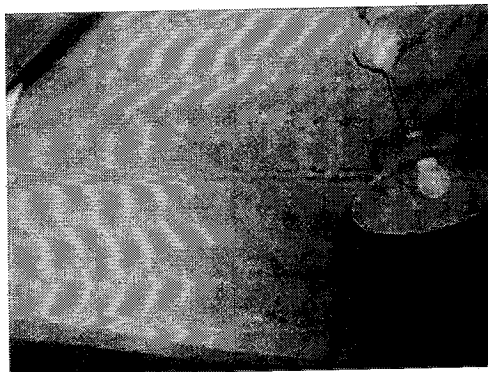
Attraverso uno scoperto in comune (sub. 47), si ha l'accesso all'appartamento posto al piano primo, tramite delle scale condominiali esterne in c.a. (sub. 43), costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e 2 balconi. Non sono presenti garage e scoperti esclusivi. Allo stato attuale l'appartamento, si presenta internamente in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, essendo presenti numerose macchie di condensa sui soffitti e pareti, dovuti presumibilmente alla scarsa areazione. Sono inoltre presenti nei soffitti dei due bagni segni di infiltrazioni di acqua, dovuti presumibilmente ad infiltrazioni dal piano superiore. Le finestre del fabbricato sono in legno, dotate di vetro camera con tapparelle in pvc. Il portone d'ingresso all'appartamento è blindato con finitura in legno ordinaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, porte interne in legno. Il bagno principale è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, il bagno secondario è provvisto di finestra ed è dotato di pilozzo, in w.c. e bidet non sono presenti (gli scarichi ci sono), entrambi con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, alimentato a gas metano, posta all'interno nella zona cucina e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Al momento del sopralluogo le utenze di energia elettrica, acqua e gas non erano funzionanti, presumibilmente servirà riattivare le utenze.



Bagno secondario



Bagno secondario (mancano i sanitari)

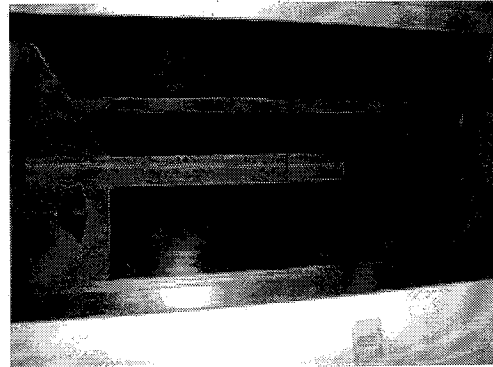


Infiltrazioni su bagno secondario



Infiltrazioni su bagno principale

Bagno principale



Disimpegno

CLASSE ENERGETICA:



[178,67 KWh/m²/anno]

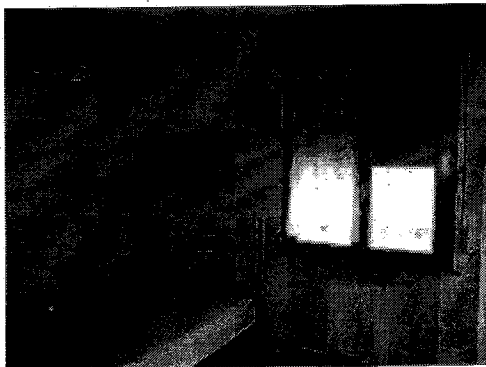
Certificazione APE N. 20230524-041015-75859 registrata in data 24/05/2023

CONSISTENZA:

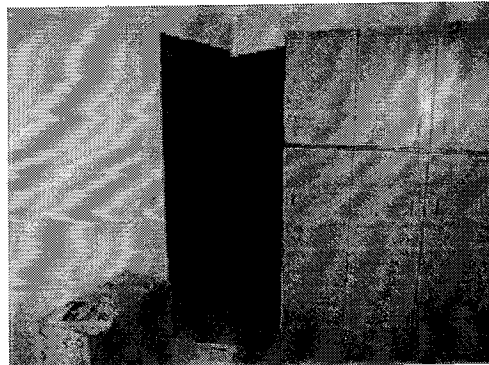
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

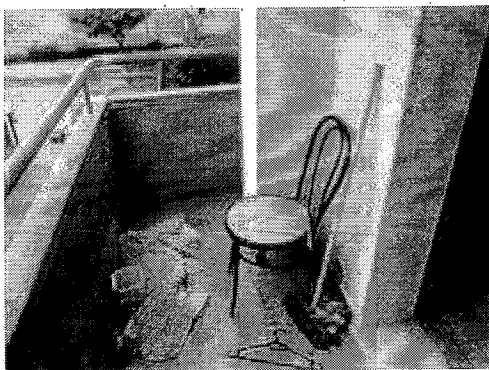
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	93,00				87,40



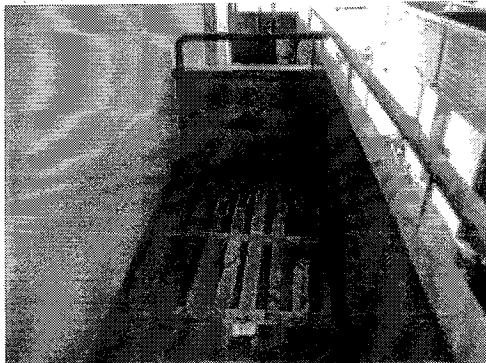
Camera singola



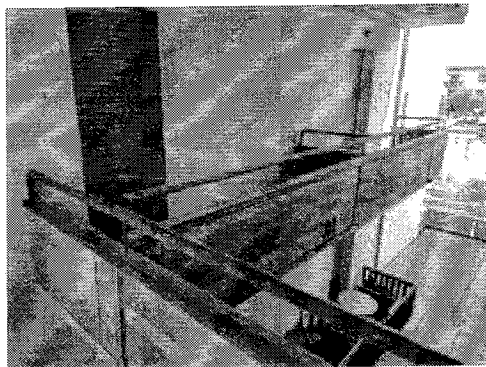
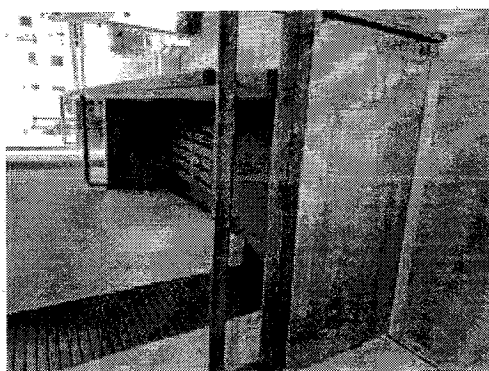
Camera singola



Balcone lato cucina



Balcone lato camera matrimoniale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati agenzia delle Entrate - OMI (19/05/2023)

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.150,00

Studio tecnico Fossombrone (19/05/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 1052,50 il mq. Considerando le caratteristiche dell'immobile, le condizioni manutentive, già precedentemente descritte, si ritiene di portare una detrazione di € 52,50 il mq. per i lavori di ripristino degli impianti ed eliminazione infiltrazioni e muffe. Pertanto si assume una valore di € 1.000,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,40 x 1.000,00 = **87.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 87.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 87.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq., d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dalle planimetrie catastali e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate

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	87,40	0,00	87.400,00	87.400,00
				87.400,00 €	87.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di pignoramento è un singolo appartamento che dovrà essere venduto come singolo lotto. Le dimensioni dell'appartamento non permettono la formazione di due o più unità immobiliari.

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: € 85.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 8.590,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 1.959,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.350,63

data 24/05/2023

il tecnico incaricato
LUCA MERLI