



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. EGIDIO DE LEONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**LUCA MARCHETTI**

CF:MRCLCU67T05L498R con studio in  
URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41

telefono: 0722319351

fax: 0722319351

email: studiomarchettiluca@gmail.com

PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2018

# LOTTO 1

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

**A**

**negozio** a SASSOCORVARO Via del Molino 13, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione commerciale con negozio al Piano Terra e magazzini al Piano 1° Sottostrada;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,30 negozio; 3,05 e 2,55 magazzini. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1°, consistenza 559 mq, rendita 5.427,55 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;

La planimetria catastale, riporta alcune incongruenze, per cui, anche a seguito di una regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovrà essere modificata (vedi indicazioni riportate ai capitoli relativi alla conformità edilizia e catastale);

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>690,00 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>€. 483.575,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 435.000,00</b>

Data della valutazione: **02/02/2019**

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

L'unità immobiliare in esame risulta per maggior parte libera, ad eccezione di una piccola porzione, (due vetrine del negozio al P. Terra), attualmente delimitata con tramezzature sottili divisorie in cartongesso, concessa in locazione ad una ditta per esposizione dei propri prodotti); Dalle ricerche ed accertamenti all'Ufficio del Registro, risulta un contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 con durata di 6 anni, (a partire dal 01/07/2016), con possibilità di rinnovazione per altri 6 anni (vedi contratto ed estremi di registrazione in allegato); Nel presente contratto, in nome della ditta esecutata, (avente problematiche di salute), interviene la coniuge, in qualità di amministratore di sostegno (secondo autorizzazione del tribunale); Detto contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente al pignoramento;

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità e gravami è aggiornato al 01/02/2019 (vedi elenco sintetico formalità in allegato);

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 23/12/2008 a Urbino ai nn. 2020 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 340.000,00.

Importo capitale: euro 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 1) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 2 e Sub. 3)

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/01/2011 a Urbino ai nn. 45 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 280.000,00.

Importo capitale: euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 1) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 2 e Sub. 3)

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

pignoramento, trascritta il 07/08/2018 a Urbino ai nn. 2938 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 1) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 2 e Sub. 3)

#### 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

Ulteriori avvertenze:

Rispetto gli elaborati relativi alla sanatoria edilizia ed alla situazione catastale, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come già descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia e catastale (vedi anche rilievi fotografici e planimetria stato di fatto attuale unità commerciale Sub. 1); Sussistono le problematiche in relazione alle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato, (realizzato dalla ditta eseguita in diversi periodi e costituito da tre unità immobiliari);

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La ditta eseguita risulta aver contratto matrimonio in data 26/01/1974, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, unito in allegato; Attualmente la coniuge, per motivi di salute della ditta eseguita, esercita il ruolo di amministratore di sostegno, (secondo autorizzazione del Tribunale);

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 27/08/1971), con atto stipulato il 27/08/1971 a firma di notaio G. Iacono ai nn. 54440 di repertorio, trascritto il 28/09/1971 a Urbino ai nn. 2693 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Rispetto gli elaborati della sanatoria edilizia, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

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

Nulla osta per opere edilizie **N. 13/73'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 24/07/1973 con il n. 13/73' di protocollo, agibilità del 01/12/1975.

Il titolo è riferito solamente a costruzione originaria del fabbricato.

Vedi nulla-osta ed autorizzazione di abitabilità in allegato;

Concessione edilizia **N. 22/83'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione da utilizzarsi a magazzino commerciale, rilasciata il 06/04/1983 con il n.

22/83' di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento del fabbricato.

Vedi concessione edilizia in allegato;

Concessione edilizia in sanatoria **N. 279/94'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di piano seminterrato completamente abusivo - modifiche prospettiche, ecc., opere di cui al condono edilizio n° 334/86', rilasciata il 28/01/1994 con il n. 279 di protocollo.

Vedi concessione edilizia in sanatoria ed elaborati in allegato; in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 15 del 19/03/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto di P.R.G. e norme tecniche di attuazione, in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica inequivocabilmente il bene immobile in esame;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, (planimetrie catastali), sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione degli elaborati stessi, in sede di presentazione della pratica di condono, quali la diversa disposizione dei rampanti del vano scala, di alcuni tratti di muratura, diversa disposizione delle aperture esterne, mancata indicazione di alcuni tratti di murature sottili divisorie (vedi planimetria stato di fatto attuale unità commerciale Sub. 1); Nella pratica di condono a cui è seguita la sanatoria, sono citate anche variazioni prospettiche ed allegate alcune foto, ma non risultano bene evidenziati i vari abusi negli elaborati; Sono anche emerse difformità relativamente alla realizzazione delle pareti divisorie per la delimitazione della piccola porzione al Piano Terra che risulta concessa in locazione; Altresì sono emerse difformità in merito alla realizzazione di una piccola tettoia in struttura metallica addossata alla parete perimetrale del fabbricato (che era stata realizzata per la protezione di impianti tecnologici a servizio dell'attività commerciale) ed alla realizzazione di un piccolo ripostiglio in muratura (vedi rilievi fotografici e planimetria costruzioni abusive sullo scoperto di pertinenza); (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità al Comune di Sassocorvaro e successivi adempimenti relativi per tutte le difformità, ad eccezione della piccola tettoia in struttura metallica e del piccolo ripostiglio esterno in muratura, che andranno smontati ed eliminati;

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento di conformità, comprensiva di sanzione per lievi difformità e successivi adempimenti relativi: : €6.000,00
- Smontaggio della tettoia in struttura metallica e del ripostiglio esterno in muratura: : €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale, sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione della planimetria attualmente presente in catasto (vedi documentazione catastale in allegato), quali la diversa disposizione di alcuni tratti di muratura, la diversa disposizione delle aperture esterne, mancata indicazione di alcuni tratti di murature sottili divisorie (vedi planimetria stato di fatto attuale unità commerciale Sub. 1); Sono emerse difformità relativamente alla realizzazione delle pareti divisorie per la delimitazione della piccola porzione al Piano Terra che risulta concessa in locazione;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale in variazione, previa ottenimento della sanatoria delle lievi difformità (attraverso le presentazioni di

pratica edilizia per accertamento di conformità come già descritto al capitolo conformità edilizia);  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione variazione planimetria dell'unità immobiliare, con procedura Docfa, previa rilievo completo, creazione elaborato planimetrico, ecc. ecc. al catasto di Pesaro: : €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, sono emerse alcune lievi difformità, come già descritte al capitolo giudizio di conformità edilizia;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Secondo quanto già indicato al capitolo "giudizio di conformità edilizia";

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità di cui sopra, è riferita al solo stato in opera degli impianti presenti; Tutti gli impianti dovranno essere messi a norma a seguito ed in concomitanza di una manutenzione della porzione di edificio in esame; Dagli accertamenti in sopralluogo e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la regolarità dei vari impianti;

BENI IN SASSOCORVARO VIA DEL MOLINO 13

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SASSOCORVARO Via del Molino 13, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione commerciale con negozio al Piano Terra e magazzini al Piano 1° Sottostrada;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,30 negozio; 3,05 e 2,55 magazzini. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1°, consistenza 559 mq, rendita 5.427,55 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;



La planimetria catastale, riporta alcune incongruenze, per cui, anche a seguito di una regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovrà essere modificata (vedi indicazioni riportate ai capitoli relativi alla conformità edilizia e catastale);

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a Km 45 circa; Urbino a Km 20 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sassocorvaro, Urbino ed altre città caratteristiche del Montefeltro;.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 45 circa nella media autobus distante ml.   
 150 circa nella media 




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: al di sotto della   
 servizi: nella media   
  
  


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, con altezze interne di ml. 3,30 e ml. 3,40 si sviluppa al Piano Terra con vetrine prospicienti gli spazi di accesso e di parcheggio, adiacenti la Strada Provinciale n° 3; Al P. Terra, internamente sono presenti un piccolo wc con disimpegno ed il vano montacarichi (per il trasporto merci dal sottostante magazzino al Piano Sottostrada) e la restante superficie è completamente aperta (senza divisori) ad eccezione di una piccola zona (parte con due vetrine), attualmente delimitata con tramezzature sottili divisorie in cartongesso (porzione attualmente concessa in locazione ad una ditta per esposizione dei propri prodotti); I magazzini, si sviluppano al Piano 1° Sottostrada e sono dotati di accessi carrabili dallo scoperto retrostante e nonchè accessibili, internamente dal P. Terra, attraverso i vani scala laterali (comuni ad altre unità); L'intero edificio risulta realizzato in due momenti: la parte di magazzino che insiste sulla parte edificata in origine (porzione sul retro controterra), ha una altezza di ml. 2,56 ed ha un piano di calpestio rialzato di cm. 50 circa rispetto la parte di magazzino che insiste sulla parte in ampliamento successivo, (porzione con gli accessi carrabili verso l'esterno), che ha invece una altezza di ml. 3,05 circa; Detti magazzini al P.1° Sottostrada, risultano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti danneggiati (vedi rilievi fotografici e planimetria stato attuale, uniti in allegato);

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* vetrine e/o porte di accesso nella media  realizzati in metallo e vetro  
*infissi interni:* ad ante realizzati in legno e/o metallo nella media   
*manto di copertura:* realizzato in tegole. La al di sotto della media  copertura risulta in cattivo stato di manutenzione e necessita di opportuno intervento di straordinaria manutenzione;

*pareti esterne:* costruite in muatura e parti in C.A., nella media ★★★★★★★★  
 , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di al di sotto della media ★★★★★★★★  
 ceramica. I pavimenti dei magazzini al Piano 1°  
 Sottostrada risultano in cattivo  
 stato di manutenzione e conservazione  
 (vedi rilievi fotografici allegati);

Degli Impianti:

*elettrico:* per unità commerciale , la tensione è di al di sotto della media ★★★★★★★★  
 220V. Dagli accertamenti non è stato possibile  
 reperire alcuna documentazione in riferimento alla  
 regolarità dell'impianto;

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in nella media ★★★★★★★★  
 cemento e/o materiali plastici con recapito in fogna pubblica comunale. Dagli accertamenti non è stato  
 possibile reperire alcuna  
 documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*idrico:* con alimentazione in condotte in metallo nella media ★★★★★★★★  
 e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è  
 realizzata in acquedotto  
 comunale. Dagli accertamenti non è stato  
 possibile reperire alcuna  
 documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*montacarichi:*. Trattasi di impianto realizzato per al di sotto della media ★★★★★★★★  
 la movimentazione delle merci dai magazzini al P.1° Sottostrada al soprastante P. Terra; Dagli  
 accertamenti non è stato possibile reperire alcuna  
 documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*termico:* centrale termica al P.1° Sottostrada con al di sotto della media ★★★★★★★★  
 alimentazione in a gasolio i diffusori sono in  
 termoconvettori. La centrale termica risulta da  
 tempo inutilizzo; Dagli accertamenti non è stato  
 possibile reperire alcuna documentazione in  
 riferimento alla regolarità dell'impianto;

Delle Strutture:

*copertura:* parte a falde inclinate e parte piana, a nella media ★★★★★★★★  
 costruita in latero-cemento e parti in C.A. terrazzo

*solai:* latero-cemento e parti in C.A. nella media ★★★★★★★★  
*strutture verticali:* ★★★★★★★★  
 costruite in muratura e parti in nella media C.A. ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:

**F** [416,35 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 2019-83 registrata in data 03/01/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*



descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie Esterna Lorda negozio al P. Terra	460,00	x	100 %	=	460,00	
Superficie Esterna Lorda magazzino al P.1° Sottostrada	460,00	x	50 %	=	230,00	
<b>Totale:</b>	<b>920,00</b>				<b>690,00</b>	

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad € 750,00 per metro quadrato di superficie;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 690,00 x 750,00 = **517.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 517.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 517.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	690,00	0,00	517.500,00	517.500,00
				<b>517.500,00 €</b>	<b>517.500,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 25.875,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 483.575,00**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 48.357,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 217,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 435.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2018

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a SASSOCORVARO Via del Molino 15 (ma in ufficio anagrafe risulta il numero civico 21), della superficie commerciale di **146,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione abitativa, costituita da appartamento al P.1°, con ingresso al P. Terra, sul lato destro del fronte fabbricato, prospiciente la Strada Provinciale (vedi rilievi fotografici); In loco risulta il numero civico 15 mentre da accertamenti all'ufficio anagrafe comunale, risulta il numero civico 21;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: T-1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,50 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>€. 91.122,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.000,00</b>

Data della valutazione: **02/02/2019**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

La ditta esecutata, ha problematiche di salute e di invalidità, per cui è rappresentato dalla coniuge, in qualità di amministratore di sostegno, (secondo autorizzazione del tribunale);

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità e gravami è aggiornato al 01/02/2019 (vedi elenco sintetico formalità in allegato);

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 23/12/2008 a Urbino ai nn. 2020 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 340.000,00.

Importo capitale: euro 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 2) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 3);

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/01/2011 a Urbino ai nn. 45 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 280.000,00.

Importo capitale: euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 2) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 3);

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

pignoramento, trascritta il 07/08/2018 a Urbino ai nn. 2938 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 2) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 3);

#### *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**

Ulteriori avvertenze:

Rispetto gli elaborati relativi alla sanatoria edilizia ed alla situazione catastale, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come già descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia e catastale (vedi anche rilievi fotografici e planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 2); Sussistono le problematiche in relazione alle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato, (realizzato dalla ditta eseguita in diversi periodi e costituito da tre unità immobiliari);

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La ditta eseguita risulta aver contratto matrimonio in data 26/01/1974, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, unito in allegato; Attualmente la coniuge, per motivi di salute della ditta eseguita, esercita il ruolo di amministratore di sostegno, (secondo autorizzazione del Tribunale);

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/1971), con atto stipulato il 27/08/1971 a firma di notaio G. Iacono ai nn. 54440 di repertorio, trascritto il 28/09/1971 a Urbino ai nn. 2693 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Rispetto gli elaborati della sanatoria edilizia, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

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

Nulla osta per opere edilizie N. **13/73'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 24/07/1973 con il n. 13/73' di protocollo, agibilità del 01/12/1975.

Il titolo è riferito solamente a costruzione originaria del fabbricato. Vedi nulla-osta ed autorizzazione di abitabilità in allegato;

Concessione edilizia N. **22/83'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione da utilizzarsi a magazzino commerciale, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 22/83' di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento fabbricato. Vedi concessione edilizia in allegato;

Concessione edilizia in sanatoria N. **279/94'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di piano seminterrato completamente abusivo - modifiche prospettiche, ecc., opere di cui al condono edilizio n° 334/86', rilasciata il 28/01/1994 con il n. 279 di protocollo.

Vedi concessione edilizia in sanatoria ed elaborati in allegato; in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 15 del 19/03/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto di P.R.G. e norme tecniche di attuazione in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica inequivocabilmente il bene immobile in esame;

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, (copia planimetrie catastali), sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione degli elaborati stessi, in sede di presentazione della pratica di condono, quali diversa disposizione dei rampanti del vano scala, di alcuni tratti di muratura sottile divisoria al P.1° ed al P.2° sottotetto, presenza di finestre nella soffitta al P.2° sottotetto, (che nelle planimetrie allegate alla pratica di condono non risultano ma che risultano da alcune foto sempre allegate al condono); Nella pratica di condono a cui è seguita la sanatoria, sono citate anche variazioni prospettiche ed allegate alcune foto, ma non risultano bene evidenziati i vari abusi negli elaborati; Risulta altresì la realizzazione di una semplice tettoia in struttura lignea (vedi planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 2, planimetria costruzioni abusive sullo scoperto di pertinenza e rilievi fotografici in allegato); (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità al Comune di Sassocorvaro e successivi adempimenti relativi per tutte le difformità, ad

eccezione della semplice tettoia in struttura lignea, che andrà smontata ed eliminata; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento di conformità, comprensiva di sanzione per lievi difformità e successivi adempimenti relativi: : €3900,00
- Smontaggio della tettoia in struttura lignea:: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale, sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione della planimetria attualmente presente in catasto (vedi documentazione catastale in allegato), quali la diversa disposizione dei rampanti del vano scala, di alcuni tratti di muratura sottile divisoria al P.1° ed al P.2° sottotetto, diversa disposizione delle aperture e la presenza di finestre nella soffitta al P.2° sottotetto, (vedi planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 2 e rilievi fotografici);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale in variazione, previa ottenimento della sanatoria delle lievi difformità (attraverso le presentazioni di pratica edilizia per accertamento di conformità come già descritto al capitolo conformità edilizia); L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione variazione planimetria dell'unità immobiliare, con procedura Docfa, previa rilievo completo, creazione elaborato planimetrico, ecc. ecc. al catasto di Pesaro: : €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, sono emerse alcune lievi difformità, come già descritte al capitolo giudizio di conformità edilizia;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Secondo quanto già indicato al capitolo "giudizio di conformità edilizia";

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità di cui sopra, è riferita al solo stato in opera degli impianti presenti; Dagli accertamenti in sopralluogo e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la regolarità dei vari impianti;

**BENI IN SASSOCORVARO VIA DEL MOLINO 15 (MA IN UFFICIO ANAGRAFE  
RISULTA IL NUMERO CIVICO 21)**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SASSOCORVARO Via del Molino 15 (ma in ufficio anagrafe risulta il numero civico 21), della superficie commerciale di **146,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione abitativa, costituita da appartamento al P.1°, con ingresso al P. Terra, sul lato destro del fronte fabbricato, prospiciente la Strada Provinciale (vedi rilievi fotografici); In loco risulta il numero civico 15 mentre da accertamenti all'ufficio anagrafe comunale, risulta il numero civico 21;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:



- foglio 51 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: T-1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a Km 45 circa; Urbino a Km 20 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sassocorvaro, Urbino ed altre città caratteristiche del Montefeltro;.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 45 circa; nella media autobus distante ml.   
150 circa; nella media 

#### 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: al di sotto della media   
servizi: nella media   
  


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Dall'ingresso sulla scala comune al P. Terra, si accede al P.1° e l'appartamento è composto da: disimpegno d'ingresso, cucina-pranzo, retro-cucina, sala, disimpegno zona notte, bagno, tre camere ed un ampio terrazzo sul retro (accessibile solo da una delle camere); Detto terrazzo risulta esclusivo solo per la metà, (in quanto l'altra metà è esclusiva dell'altro appartamento a fianco, unità Sub. 3) e pur non essendo materializzata la divisione in loco, la linea dividente è identificabile in corrispondenza della mezzeria, tra i due finestroni di accesso allo stesso terrazzo; Dal livello del P.1°, proseguendo a salire


sul vano scala, si accede alla soffitta al P.2° sottotetto; Detta soffitta, come dai rilievi fotografici allegati, riporta tracce e danni dell'incendio avvenuto diversi anni fa (vedi planimetria stato attuale, particolare del vano scala e rilievi fotografici);



Delle Componenti Edilizie: *infissi esterni*: ad ante realizzati in legno e vetro al di sotto della media *infissi interni*:

ad ante realizzati in legno al di sotto della media *manto di copertura*:   
 realizzato in tegole. La al di sotto della media *copertura* risulta in cattivo   
 stato di manutenzione 

e necessita di opportuno intervento di straordinaria manutenzione;


*pareti esterne*: costruite in muratura e parti in nella media   
 C.A., il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura 


*pavimentazione interna*: realizzata in parte in al di sotto della media   
 piastrelle di ceramica e parte in mattonelle di marmo


*portone di ingresso*: ad ante realizzato in legno al di sotto della media   
 massello 


*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica nella media 

Degli Impianti:







*elettrico*: per civile abitazione, la tensione è di nella media   
 220V. L'impianto risulta in opera e funzionante;  
 Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*fognatura*: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in cemento e/o materiali plastici con recapito in fognatura pubblica. nella media   
 L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*idrico*: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali polietilenici, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale. nella media   
 L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

*termico*: caldaia ed elementi diffusori radianti con nella media   
 alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato nella media   
*copertura*: a falde inclinate costruita in latero- nella media   
 cemento e parti in C.A.   
*solai*: latero-cemento e parti in C.A. nella media   
*strutture verticali*: costruite in muratura e parti in nella media   
 C.A. 



## CLASSE ENERGETICA:

[249,60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018 - 35527 registrata in data 18/12/2018

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie abitativa al P.1°	Esterna	Lorda	120,00	x	100 %	120,00
Superficie terrazzo al P.1°, lato cucina pranzo	Esterna	Lorda	10,00	x	30 %	= 3,00
Superficie Esterna Lorda terrazzo al P.1°, di ampia superficie sul retro			115,00	x	10 %	= 11,50
Superficie Esterna Lorda soffitta al P.2° Sottotetto			120,00	x	10 %	= 12,00
<b>Totale:</b>			<b>365,00</b>			<b>146,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad € 700,00 per metro quadrato di superficie;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,50 x 700,00 = **102.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.550,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,50	0,00	102.550,00	102.550,00
				<b>102.550,00 €</b>	<b>102.550,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.127,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.122,50</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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>€. 9.112,25</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>€. 10,25</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>€. 82.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2018

## LOTTO 3

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

**A**

**appartamento** a SASSOCORVARO Via del Molino 11 (ma in ufficio anagrafe comunale risulta il numero civico 17), della superficie commerciale di **146,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione abitativa, costituita da appartamento al P.1°, con ingresso al P. Terra, sul lato sinistro del fronte fabbricato, prospiciente la Strada Provinciale (vedi rilievi fotografici); In loco risulta il numero civico 11 mentre da accertamenti all'ufficio anagrafe comunale, risulta il numero civico 17;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: T-1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,50 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>€. 92.222,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.000,00</b>

Data della valutazione: **02/02/2019**

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

In sede di sopralluogo, l'accesso all'unità immobiliare in esame, è stata consentita da uno dei familiari della ditta esecutata, che ha verbalmente espresso che l'appartamento risultava affittato a persona straniera, che attualmente, coadiuverebbe nell'assistenza della ditta esecutata, avente problematiche di salute e di invalidità; All'interno dell'unità immobiliare non era presente nessuna persona ed il familiare che ha consentito l'accesso, non ha saputo riferire il nominativo esatto dell'affittuario, ma ha

verbalmente espresso di procurare e fare avere al sottoscritto, sia i documenti d'identità che il contratto di locazione; Però nonostante i vari solleciti, anche alla coniuge della ditta esecutata (e che secondo autorizzazione del tribunale, ne svolge il ruolo di amministratore di sostegno), tali documenti non sono mai pervenuti, ad eccezione di una copia di un contratto di locazione (vedi copia allegata), che risulta essere il contratto rilevato all'Agenzia delle Entrate; Dagli accertamenti, per la ricerca dell'esistenza di eventuali contratti di locazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Urbino, per l'unità immobiliare in esame (appartamento Sub. 3), a nome della ditta esecutata, risulta un vecchio contratto di locazione in data 13/08/2013, contratto n° 334 - 3P che aveva durata dal 12/08/2013 al 12/08/2014, che poi risulta essere stato prorogato fino al 11/08/2016 e che quindi alla data attuale per l'Agenzia delle Entrate tale contratto risulta essere risolto (vedi accertamento esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate, unito in allegato); Nell'unità immobiliare, come anche dai rilievi fotografici, risultano evidenti segni di abitazione ed occupazione; Secondo gli accertamenti all'ufficio anagrafe del Comune di Sassocorvaro, l'appartamento in esame, risulterebbe al numero civico 17 di Via del Molino, (anzichè il numero civico 11 che risulta in loco) e come da certificati di residenza uniti in allegato, vi risulterebbero residenti due nuclei familiari originari del Senegal, di cui uno corrisponde al nominativo indicato nel contratto di locazione iniziato il 12/08/2013 e molto probabilmente l'appartamento risulta occupato da tali soggetti; Per le motivazioni sopra accennate, non è stato possibile accertare con esattezza chi vi abiti ed in base a quale titolo;

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

Il presente elenco delle formalità e gravami è aggiornato al 01/02/2019 (vedi elenco sintetico formalità in allegato);

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 23/12/2008 a Urbino ai nn. 2020 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 340.000,00.

Importo capitale: euro 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 3) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 2);

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/01/2011 a Urbino ai nn. 45 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 280.000,00.

Importo capitale: euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 3) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 2);

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/08/2018 a Urbino ai nn. 2938 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a bene immobile in esame (Sub. 3) ed altre unità immobiliari dello stesso fabbricato (Sub. 1 e Sub. 2);

*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

Ulteriori avvertenze:

Rispetto gli elaborati relativi alla sanatoria edilizia ed alla situazione catastale, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come già descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia e catastale (vedi anche rilievi fotografici e planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 3); Sussistono le problematiche in relazione alle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato, (realizzato dalla ditta eseguita in diversi periodi e costituito da tre unità immobiliari);

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La ditta eseguita risulta aver contratto matrimonio in data 26/01/1974, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, unito in allegato; Attualmente la coniuge, per motivi di salute della ditta eseguita, esercita il ruolo di amministratore di sostegno, (secondo autorizzazione del Tribunale);

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 27/08/1971), con atto stipulato il 27/08/1971 a firma di notaio G. Iacono ai nn. 54440 di repertorio, trascritto il 28/09/1971 a Urbino ai nn. 2693 Reg. Part., in forza di atto di compravendita

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Rispetto gli elaborati della sanatoria edilizia, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

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

Nulla osta per opere edilizie N. 13/73', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 24/07/1973 con il n. 13/73 di protocollo, agibilità del 01/12/1975.

Il titolo è riferito solamente a edificazione originaria del fabbricato. Vedi nulla-osta ed autorizzazione di abitabilità in allegato;

Concessione edilizia N. 22/83', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione da utilizzarsi a magazzino commerciale, rilasciata il 06/04/1983 con il n.

22/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento fabbricato. Vedi concessione edilizia in allegato;

Concessione edilizia in sanatoria N. 279/94', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di piano seminterrato completamente abusivo - modifiche prospettiche, ecc., opere di cui al condono edilizio n° 334/86', rilasciata il 28/01/1994 con il n. 279 di protocollo.

Vedi concessione edilizia in sanatoria ed elaborati in allegato; in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, come descritte ai capitoli relativi alla conformità edilizia;

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 15 del 19/03/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto di P.R.G. e norme tecniche di attuazione in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica inequivocabilmente il bene immobile in esame;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, (copia planimetrie catastali), sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione degli elaborati stessi, in sede di presentazione della pratica di condono, quali diversa disposizione dei rampanti del vano scala, di alcuni tratti di muratura sottile divisoria al P.1° ed al P.2° sottotetto, presenza di finestre nella soffitta al P.2° sottotetto, (che nelle planimetrie allegate alla pratica di condono non risultano ma che risultano da alcune fotografie sempre allegate al condono); Nella pratica di condono a cui è seguita la sanatoria, sono citate anche variazioni prospettiche ed allegate alcune foto, ma non risultano bene evidenziati i vari abusi negli elaborati; Vedi planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 3 e rilievi fotografici in allegato; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità al Comune di Sassocorvaro e successivi adempimenti relativi per tutte le difformità;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento di conformità, comprensiva di sanzione per lievi difformità e successivi adempimenti relativi: : €3.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale, sono emerse alcune lievi difformità, molte delle quali dovute a probabile erronea redazione della planimetria attualmente presente in catasto (vedi documentazione catastale in allegato), quali la diversa disposizione dei rampanti del vano scala, di alcuni tratti di muratura sottile divisoria al P.1° ed al P.2° sottotetto, diversa disposizione delle aperture e la presenza di finestre nella soffitta al P.2° sottotetto, (vedi planimetria stato di fatto attuale unità abitativa Sub. 3 e rilievi fotografici in allegato); Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale in variazione, previa ottenimento della sanatoria delle lievi difformità (attraverso la presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità come già descritto al capitolo conformità edilizia); L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione variazione planimetria dell'unità immobiliare, con procedura Docfa, previa rilievo completo, creazione elaborato planimetrico, ecc. ecc. al catasto di Pesaro: : €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, rispetto gli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, sono emerse alcune lievi difformità, come già descritte al capitolo giudizio di conformità edilizia;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Secondo quanto già indicato al capitolo "giudizio di conformità edilizia";

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità di cui sopra, è riferita al solo stato in opera degli impianti presenti; Dagli accertamenti in sopralluogo e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro, non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la regolarità dei vari impianti;

BENI IN SASSOCORVARO VIA DEL MOLINO 11 (MA IN UFFICIO ANAGRAFE  
COMUNALE RISULTA IL NUMERO CIVICO 17)

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SASSOCORVARO Via del Molino 11 (ma in ufficio anagrafe comunale risulta il numero civico 17), della superficie commerciale di **146,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione abitativa, costituita da appartamento al P.1°, con ingresso al P. Terra, sul lato sinistro del fronte fabbricato, prospiciente la Strada Provinciale (vedi rilievi fotografici); In loco risulta il numero civico 11 mentre da accertamenti all'ufficio anagrafe comunale, risulta il numero civico 17;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:



- foglio 51 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Molino (ex Via Circonvallazione), piano: T-1°2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Provinciale n° 3, Via Del Molino, altre unità immobiliari sempre di proprietà della ditta esecutata, parti comuni, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 4 (di cui 1 sottotetto) piani, 3 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1983.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA




I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a Km 45 circa; Urbino a Km 20 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sassocorvaro, Urbino ed altre città caratteristiche del Montefeltro;.


#### COLLEGAMENTI


autostrada distante Km 45 circa; nella media autobus distante ml.   
150 circa; nella media 


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso sulla scala comune al P. Terra, si accede al P.1° e l'appartamento è composto da: disimpegno d'ingresso, cucina-pranzo, retro-cucina, sala, disimpegno zona notte, bagno, tre camere ed un ampio terrazzo sul retro (accessibile solo da una delle camere); Detto terrazzo risulta esclusivo solo per la metà, (in quanto l'altra metà è esclusiva dell'altro appartamento a fianco, unità Sub. 2) e pur non essendo materializzata la divisione in loco, la linea dividente è identificabile in corrispondenza della mezzeria, tra i due finestroni di accesso allo stesso terrazzo; Dal livello del P.1°, proseguendo a salire sul vano scala, si accede alla soffitta al P.2° sottotetto (vedi planimetria stato attuale, particolare del vano scala e rilievi fotografici);

Delle Componenti Edilizie: *infissi esterni*: ad ante realizzati in legno e vetro al di sotto della media *infissi interni*: ad ante realizzati in legno al di sotto della media *manto di copertura*:   
realizzato in tegole. La al di sotto della media *copertura* risulta in cattivo   
stato di manutenzione   
e necessita di opportuno intervento di straordinaria manutenzione;

*pareti esterne*: costruite in muratura e parti in nella media   
C.A. , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

*pavimentazione interna*: realizzata in parte in al di sotto della media   
piastrelle di ceramica e parte in mattonelle di marmo

*portone di ingresso*: ad ante realizzato in legno al di sotto della media  massello



*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: per civile abitazione, la tensione è di 220V. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

*fognatura*: per civile abitazione la rete di realizzazione è in condotte in cemento e/o materiali plastici con recapito in fognatura pubblica. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

*idrico*: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali polietilenici, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

*termico*: caldaia ed elementi diffusori radianti con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato *copertura*: a falde inclinate costruita in latero-cemento e parti in C.A.



*solai*: latero-cemento e parti in C.A. *strutture verticali*: costruite in muratura e parti in C.A.







CLASSE ENERGETICA:



[244,93 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018 - 35541 registrata in data 18/12/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione			consistenza		indice	=	commerciale
Superficie	Esterna	Lorda					
abitativa al P.1°			120,00	x	100 %		120,00

Superficie Esterna Lorda terrazzo al P.1°, lato cucina pranzo	10,00	x	30 %	=	3,00
Superficie Esterna Lorda terrazzo al P.1°, di ampia superficie sul retro	115,00	x	10 %	=	11,50
Superficie Esterna Lorda soffitta al P.2° Sottotetto	120,00	x	10 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>365,00</b>				<b>146,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 700,00 per metro quadrato di superficie;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,50 x 700,00 = **102.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.550,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,50	0,00	102.550,00	102.550,00
				<b>102.550,00 €</b>	<b>102.550,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.127,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.222,50**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.222,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.000,00**

data 02/02/2019

il tecnico incaricato  
LUCA MARCHETTI