



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIENZA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF:CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAGLI Via Lapis 99, della superficie commerciale di **39,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.99. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da monolocale con soggiorno-cucina-camera, antibagno e bagno oltre e locale ripostiglio al piano interrato. L'accesso all'unità avviene direttamente da Via Lapis. Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.40 h media virtuale. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via G. Lapis n.86, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Lapis, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,90 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>€ 27.930,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.137,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

La detenzione dell'immobile da parte del Sig. Arimeno Giuseppe è stata stabilita attraverso accordo con il debitore esecutato come verificato dal Custode Giudiziario nel verbale allegato alla perizia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29969/10702 di repertorio, registrata il 20/03/2007 ai nn. 2278/586, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/04/2015 a firma di Giudice di Pace ai nn. 108 di repertorio, registrata il 30/04/2015 ai nn. 2049/274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.500,00.

Importo capitale: € 1.874,44.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/07/2016 a firma di Giudice di Pace ai nn. 739 di repertorio, registrata il 21/02/2017 ai nn. 1106/126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 2.656,61.

Importo capitale: € 1.256,61.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15 ed altri beni non oggetto di esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 377 di repertorio, trascritta il 23/09/2020 ai nn. 4211/3030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007), con atto stipulato il 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29968/10701 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 ai nn. 2277/1238.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 27/04/1997)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/1997 fino al 08/03/2007), registrato il 20/08/1997 a Urbino ai nn. 97/335, trascritto il 09/05/2000 ai nn. 3007/2137.

Risulta trascritta in data 12/10/2020 ai nn. 4586/3304 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notar Manfucci Stefano del 08/03/2007 rep. 29968

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4/121-sisma**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico edificio sito in via G. Lapis n.82 danneggiato dal sisma del 26/09/1997 , rilasciata il 26/10/2004 con il n. 72 di protocollo, agibilità del 06/03/2007

Comunicazione N. **4309**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ordinaria manutenzione, presentata il 22/03/2007 con il n. 4309 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **128/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in cagli, via lapis n.95, presentata il 12/11/2008 con il n. 16998 di protocollo, agibilità del 24/06/2009 con il n. 10647 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **17/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in Cagli, via lapis n.95, presentata il 18/03/2009 con il n. 4638 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento non corrisponde a quella attuale in quanto negli anni i due immobili oggetto di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario sono stati oggetto di pratiche edilizie ed hanno assunto una nuova identificazione catastale. La attuali planimetria catastali risultano conformi allo stato di fatto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAGLI VIA LAPIS 99

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Lapis 99, della superficie commerciale di **39,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.99. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da monolocale con soggiorno-cucina-camera, antibagno e bagno oltre e locale ripostiglio al piano interrato. L'accesso all'unità avviene direttamente da Via Lapis. Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.40 h media virtuale. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via G. Lapis n.86, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Lapis, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muraturanella media *copertura*: a faldenella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vistanella media *idrico*: sottotraccianella media 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: portone di accesso realizzati in legnonella media 

## CLASSE ENERGETICA:

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

Certificazione APE N. 2014-38544 registrata in data 19/03/2014

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	36,00	x	100 %	=	36,00
Ripostiglio piano interrato	13,00	x	30 %	=	3,90
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>39,90</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico

coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $700 \times 39,90 = 27.930,00$  €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,90 x 700,00 = **27.930,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.930,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.930,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	39,90	0,00	27.930,00	27.930,00
				<b>27.930,00 €</b>	<b>27.930,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.930,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 2.793,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.137,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CAGLI Via Lapis 95, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.95. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo ed è composto da monolocale con cucina-soggiorno-camera, antibagno e bagno. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune che collega i vari alloggi a Via Lapis. Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis n.82, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,00 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>€ 32.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29969/10702 di repertorio, registrata il 20/03/2007 ai nn. 2278/586, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/04/2015 a firma di Giudice di Pace ai nn. 108 di repertorio, registrata il 30/04/2015 ai nn. 2049/274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.500,00.

Importo capitale: € 1.874,44.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/07/2016 a firma di Giudice di Pace ai nn. 739 di repertorio, registrata il 21/02/2017 ai nn. 1106/126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 2.656,61.

Importo capitale: € 1.256,61.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15 ed altri beni non oggetto di esecuzione.

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

pignoramento, stipulata il 31/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 377 di repertorio, trascritta il 23/09/2020 ai nn. 4211/3030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007), con atto stipulato il 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29968/10701 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 ai nn. 2277/1238.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 27/04/1997)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/1997 fino al 08/03/2007), registrato il 20/08/1997 a Urbino ai nn. 97/335, trascritto il 09/05/2000 ai nn. 3007/2137.

Risulta trascritta in data 12/10/2020 ai nn. 4586/3304 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notar Manfucci Stefano del 08/03/2007 rep. 29968

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

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

Permesso di costruire N. **4/121-sisma**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico edificio sito in via G. Lapis n.82 danneggiato dal sisma del 26/09/1997 , rilasciata il 26/10/2004 con il n. 72 di protocollo, agibilità del 06/03/2007

Comunicazione N. **4309**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ordinaria manutenzione, presentata il 22/03/2007 con il n. 4309 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **128/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in cagli, via lapis n.95, presentata il 12/11/2008 con il n. 16998 di protocollo, agibilità del 24/06/2009 con il n. 10647 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **17/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in Cagli, via lapis n.95, presentata il 18/03/2009 con il n. 4638 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro storico

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento non corrisponde a quella attuale in quanto negli anni i due immobili oggetto di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario sono stati oggetto di pratiche edilizie ed hanno assunto una nuova identificazione catastale.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAGLI VIA LAPIS 95

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Lapis 95, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.95. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo ed è composto da monolocale con cucina-soggiorno-camera, antibagno e bagno. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune che collega i vari alloggi a Via Lapis. Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis n.82, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura

nella media 

*copertura*: a falde

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia

nella media 

*idrico*: sottotraccia

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestra realizzati in legno

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[304,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2014-38621 registrata in data 19/03/2014

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.000,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è 1.000\*32,00= 32.000,00 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 1.000,00 = **32.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	32,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				<b>32.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.000,00**

**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: **€ 3.200,00**

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

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

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

**€ 28.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2020

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a CAGLI Via Lapis 95, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.95. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terzo ed è composto da monolocale mansardato con cucina-letto, antibagno e bagno oltre locale accessorio esterno adibito a lavanderia. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune che collega i vari alloggi a Via Lapis.

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,57 h media. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 51,64 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis n.82, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,50 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>€ 17.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.065,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

La detenzione dell'immobile da parte del Sig. Falanica Giampiero è stata stabilita attraverso accordo con il debitore esecutato come verificato dal Custode Giudiziario nel verbale allegato alla perizia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29969/10702 di repertorio, registrata il 20/03/2007 ai nn. 2278/586, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/04/2015 a firma di Giudice di Pace ai nn. 108 di repertorio, registrata il 30/04/2015 ai nn. 2049/274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.500,00.

Importo capitale: € 1.874,44.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/07/2016 a firma di Giudice di Pace ai nn. 739 di repertorio, registrata il 21/02/2017 ai nn. 1106/126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 2.656,61.

Importo capitale: € 1.256,61.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 12-14-15 ed altri beni non oggetto di esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 377 di repertorio, trascritta il 23/09/2020 ai nn. 4211/3030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007), con atto stipulato il 08/03/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29968/10701 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 ai nn. 2277/1238.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli censiti al foglio 218 mappale 271 sub. 2-9 (oggi sub. 12-14-15)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 27/04/1997)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/1997 fino al 08/03/2007), registrato il 20/08/1997 a Urbino ai nn. 97/335, trascritto il 09/05/2000 ai nn. 3007/2137.

Risulta trascritta in data 12/10/2020 ai nn. 4586/3304 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notar Manfucci Stefano del 08/03/2007 rep. 29968

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4/121-sisma**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico edificio sito in via G. Lapis n.82 danneggiato dal sisma del 26/09/1997 , rilasciata il 26/10/2004 con il n. 72 di protocollo, agibilità del 06/03/2007

Comunicazione N. **4309**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ordinaria manutenzione, presentata il 22/03/2007 con il n. 4309 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **128/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in Cagli, via lapis n.95, presentata il 12/11/2008 con il n. 16998 di protocollo, agibilità del 24/06/2009 con il n. 10647 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **17/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale nella porzione di fabbricato in Cagli, via lapis n.95, presentata il 18/03/2009 con il n. 4638 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento non corrisponde a quella attuale in quanto negli anni i due immobili oggetto di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario sono stati oggetto di pratiche edilizie ed hanno assunto una nuova identificazione catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAGLI VIA LAPIS 95

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Lapis 95, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sito nel centro storico del Comune di Cagli, Via Lapis n.95. Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sette unità abitative. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terzo ed è composto da monolocale mansardato con cucina-letto, antibagno e bagno oltre locale accessorio esterno adibito a lavanderia. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune che collega i vari alloggi a Via Lapis.

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,57 h media. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 271 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 51,64 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Lapis n.82, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muraturanella media *copertura*: a faldenella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccianella media *idrico*: sottotraccianella media 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre e portefinestre realizzati in legnonella media 

## CLASSE ENERGETICA:

[745,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2014-38654 registrata in data 19/03/2014

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	23,50	x	100 %	=	23,50
Lavanderia	4,00	x	50 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>27,50</b>				<b>25,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

## Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

**Valori di mercato**

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $700 \times 25,50 = 17.850,00$  €

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 25,50 x 700,00 = **17.850,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.850,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	25,50	0,00	17.850,00	17.850,00
				<b>17.850,00 €</b>	<b>17.850,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.850,00**

**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 **€ 1.785,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.065,00

data 11/05/2023

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI