



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a MONTE CERIGNONE Piazza Borgo 4, della superficie commerciale di **151,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in un borgo del paesino di Monte Cerignone, contiguo ad altri con caratteristiche simili, costruito in epoca antecedente al 1900, poi ristrutturato, dall'esecutato, negli anni 2000/2001. Da alcuni anni è disabitato, comunque si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile si sviluppa, da cielo a terra, su quattro piani di cui abitabili solo due, il piano terra e primo, mentre i due piani sottostanti, piano sottostrada primo e piano sottostrada secondo, sono allo stato grezzo, con destinazione di ripostigli.

Al piano terra si distribuisce la zona giorno, da soggiorno, sala da pranzo ed angolo cottura, in un unico ampio vano, di superficie calpestabile 39,00 mq. circa. L'altezza interna, di piano, è di ml.2,45. Da qui si accede alla scala interna di collegamento con il piano primo, a fianco e sotto la rampa si sviluppa il piccolo wc (gli elementi sanitari che lo compongono sono il lavandino e il water) .

Il piano primo coincide con il piano sottotetto, infatti il solaio inclinato a due falde è "a vista", totalmente realizzato in legno, travi e tavolato. In questo piano si sviluppa il reparto notte con due camere da letto, ognuna di superficie utile di circa 17mq., e il bagno di mq. 3,70 (i sanitari presenti sono lavandino, doccia e water) quest'ultimo è illuminato e areato da un Velux, posizionato nella copertura . Le altezze interne sono la minima di ml 1,82 e la massima al colmo ml. 3,00, l'altezza media di ciascuna camera da letto è di ml. 2,21 una e l'altra ml. 2,58 l'altra.

Al piano interrato si può accedere solo dall'esterno del fabbricato anche se al piano terra in prossimità del piccolo WC c'è un vuoto, nel solaio, in cui era prevista la realizzazione di una scala, forse a chiocciola. Il piano è suddiviso in due locali ognuno di superficie calpestabile di mq. 26,30 e mq.11,50 circa, la destinazione è di ripostiglio e con altezza interna di ml.1,85. Si trova allo stato grezzo, i muri sono con i mattoni a vista, privi di intonaco e il piano di calpestio è rifinito solo con battuto di cemento nel vano di superficie maggiore mentre l'altro è pavimentato. In questo piano è stato realizzato l'impianto elettrico e ci sono gli infissi e il portone d'ingresso, in legno. Prima di accedere all'ingresso del piano interrato, tra la fine dello scivolo di proprietà comunale e il ripostiglio dell'esecutato, c'è un corridoio di passaggio, aperto, utilizzato, da sempre, anche dal vicino per accedere alla sua porta d'ingresso comunque di proprietà de [REDACTED]

Al piano sottostante ci si accede solo con una scala interna, ripida, angusta e ancora allo stato grezzo, il locale è di dimensioni inferiori rispetto ai piani superiori infatti sviluppa un' area calpestabile di circa 12,00 con altezza interna di ml.1,75, è totalmente grezzo ed illuminato da una piccola apertura, stretta e lunga. Entrambi i piani interrati hanno le finestre sul retro perchè sono interrati solo sul prospetto principale, della Piazzetta Borgo, mentre sul retro sono totalmente fuori terra; da qui c'è una bella veduta panoramica sul fiume Conca e sui monti.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con spessore di cm.70 circa, realizzata in pietra e mattoni, intonacata e nelle pareti esterne è priva di tinteggiatura; i solai di piano sono in latero-cemento e quello di copertura (coincide con il soffitto della zona notte), è stato realizzato con travi e tavolato di legno scuro; gli infissi e le porte d'ingresso sono di legno, le finestre sono prive degli scuroni sia all'esterno che all'interno . Le porte interne della zona notte sono di legno tamburate e sono tutte scorrevoli all'interno del muro, quelle della zona giorno sono in legno tamburato e quella per accedere alla scala di collegamento è tipo stile inglese con vetri e legno. La pavimentazione dei due piani abitati è in piastrelle di gres porcellanato così anche i battiscopa e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura . Nella zona giorno, nell' angolo del soggiorno, era stato realizzato un camino



che nel tempo è stato smontato ed è rimasto solo parte dell'impianto. Sono presenti tutti gli impianti: luce, acqua, termico e igienico- sanitario; essendo disabitata, da anni, non sono più allacciati alle utenze pubbliche; inoltre la caldaia dell'impianto termico è stata rimossa dal fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1-S2, ha un'altezza interna di ml.2,45 al Piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Piazza Borgo, n.4, piano: S1-T-1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/02/2023 Pratica n.PS0006425 in atti dal 06/02/2023. Variazione per presentazione planimetria mancante (n.6425.1/2023)
Coerenze: Confina a nord con il fiume Conca; a est con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati con il foglio 9 mappale 7 di proprietà il subalterno [REDACTED] e il subalterno 2 di [REDACTED]; a sud con Piazza Borgo; ad ovest con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 5 di proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.850,00
Data della valutazione:	14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è disabitato da alcuni anni, precedentemente ci risiedeva l'esecutato con la sua famiglia. Le utenze agli allacci pubblici sono tutte disattivate, quali : luce, acqua e gas. Al suo interno non è presente nessun elemento d'arredo, a parte qualche scarto di mobile. Le chiavi del fabbricato sono custodite dall'esecutato [REDACTED] che abita nelle vicinanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2006 a firma di Notaio Seripa Ciro Graziano sede Cesena ai nn. 25/21 di repertorio, iscritta il 16/08/2006 a Ag. Entrate -Urbino ai nn. 7445/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .
 Importo ipoteca: €170.000,00.
 Importo capitale: €85.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2008 a firma di Notaio Paladini Marco sede Sassocorvaro ai nn. 12568/4239 di repertorio, iscritta il 11/03/2008 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. 1921/434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .
 Importo ipoteca: €208.000,00.
 Importo capitale: €104.000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2009 a firma di Notaio Paladini Marco sede Urbino ai nn. 16216/6752 di repertorio, iscritta il 23/07/2009 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. 5191/1265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .
 Importo ipoteca: €34.000,00.
 Importo capitale: €68.000,00.
 Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/09/2009 a firma di EQUITALIA MARCHE S.P.A. sede Ancona ai nn. 1384/2009 di repertorio, iscritta il 18/09/2009 a Ag. Entrate Urbino ai nn. 6603/1574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73 del 09/09/2009 .
 Importo ipoteca: €40.390,04.
 Importo capitale: €20.195,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/06/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 237 di repertorio, trascritta il 11/07/2022 a Ag. Entrate Urbino ai nn. 4232/3156, 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:	€ 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:	

Non c'è nessun tipo di condominio in quanto il fabbricato è autonomo e indipendente dalle altre costruzioni e si sviluppa da cielo a terra.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/08/1997 a firma di Notaio Leone Giovanni sede Morciano di Romagna (RN) ai nn. 44054 di repertorio, registrato il 22/08/1997 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. 20298, trascritto il 25/08/1997 a Ag. Entrate di Urbino ai nn. 3819/2801

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1988 fino al 20/08/1997).

Denuncia di successione del 31/05/1988 sede Genova (GE) Registrazione n.31 registrato in data 11/01/1989 - Voltura n.7234.1/1989 in atti dal 02/11/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1988 fino al 20/08/1997).

Denuncia di successione del 31/05/1988 sede Genova (GE) Registrazione n.31 registrato in data 11/01/1989 - Voltura n.7234.1/1989 in atti dal 02/11/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1988 fino al 20/08/1997).

Denuncia di successione del 31/05/1988 sede Genova (GE) Registrazione n.31 registrato in data 11/01/1989 - Voltura n.7234.1/1989 in atti dal 02/11/1992

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia (art. 1 legge 28/01/1977 n.10) **N. 4/00 anno 2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso abitazione unifamiliare , presentata il 18/02/2000 con il n. 100 di protocollo, rilasciata il 07/08/2000 con il n. 343 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per le opere strutturali prevista in questa pratica edilizia di ristrutturazione del fabbricato staggito furono depositati gli elaborati progettuali alla Regione Marche -servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo di Pesaro, in data 11/07/2000 protocollo 7300.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona sottozona A2 - Borghetto- zona di recupero - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.29 Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente . Le opere che possono essere realizzate sono: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione. Le destinazioni d'uso previste sono: residenze, pubblici servizi, commercio al dettaglio, studi professionali, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, uffici pubblici, sedi di associazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ho proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Cerignone ed è stata reperita una sola pratica edilizia. La pratica riguarda la



ristrutturazione del fabbricato ed è stata depositata in data 18/02/2000.

Le opere di ristrutturazione non hanno rispettato totalmente il progetto edilizio depositato all'ufficio tecnico del Comune di Monte Cerignone, in data 18/02/2000

Lo stato attuale del fabbricato rispetto al progetto edilizio non è conforme perchè ha una distribuzione interna dei locali diversa e le altezze interne sono differenti, invece le altezze esterne del fabbricato sono state rispettate quelle originali. Nell'ingresso esterno del piano terra non è stato realizzato il pianerottolo, che prima dei lavori insisteva su terreno di proprietà comunale e presente anche nel progetto depositato. Inoltre una delle finestre che si trovava sul retro del piano terra è stata tamponata con la muratura.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n.78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 /2001 del 06 giugno 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.150,00
- Pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001: €2.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

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

BENI IN MONTE CERIGNONE PIAZZA BORGO 4

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a MONTE CERIGNONE Piazza Borgo 4, della superficie commerciale di **151,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in un borgo del paesino di Monte Cerignone, contiguo ad altri con caratteristiche simili, costruito in epoca antecedente al 1900, poi ristrutturato, dall'esecutato, negli anni 2000/2001. Da alcuni anni è disabitato, comunque si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile si sviluppa, da cielo a terra, su quattro piani di cui abitabili solo due, il piano terra e primo, mentre i due piani sottostanti, piano sottostrada primo e piano sottostrada secondo, sono allo stato grezzo, con destinazione di ripostigli.

Al piano terra si distribuisce la zona giorno, da soggiorno, sala da pranzo ed angolo cottura, in un unico ampio vano, di superficie calpestabile 39,00 mq. circa. L'altezza interna, di piano, è di ml.2,45. Da qui si accede alla scala interna di collegamento con il piano primo, a fianco e sotto la rampa si sviluppa il piccolo wc (gli elementi sanitari che lo compongono sono il lavandino e il water) .



Il piano primo coincide con il piano sottotetto, infatti il solaio inclinato a due falde è "a vista", totalmente realizzato in legno, travi e tavolato. In questo piano si sviluppa il reparto notte con due camere da letto, ognuna di superficie utile di circa 17mq., e il bagno di mq. 3,70 (i sanitari presenti sono lavandino, doccia e water) quest'ultimo è illuminato e areato da un Velux, posizionato nella copertura. Le altezze interne sono la minima di ml. 1,82 e la massima al colmo ml. 3,00, l'altezza media di ciascuna camera da letto è di ml. 2,21 una e l'altra ml. 2,58 l'altra.

Al piano interrato si può accedere solo dall'esterno del fabbricato anche se al piano terra in prossimità del piccolo WC c'è un vuoto, nel solaio, in cui era prevista la realizzazione di una scala, forse a chiocciola. Il piano è suddiviso in due locali ognuno di superficie calpestabile di mq. 26,30 e mq.11,50 circa, la destinazione è di ripostiglio e con altezza interna di ml.1,85. Si trova allo stato grezzo, i muri sono con i mattoni a vista, privi di intonaco e il piano di calpestio è rifinito solo con battuto di cemento nel vano di superficie maggiore mentre l'altro è pavimentato. In questo piano è stato realizzato l'impianto elettrico e ci sono gli infissi e il portone d'ingresso, in legno. Prima di accedere all'ingresso del piano interrato, tra la fine dello scivolo di proprietà comunale e il ripostiglio dell'esecutato, c'è un corridoio di passaggio, aperto, utilizzato da sempre, anche dal vicino per accedere alla sua porta d'ingresso comunque di proprietà de [REDACTED]

Al piano sottostante ci si accede solo con una scala interna, ripida, angusta e ancora allo stato grezzo, il locale è di dimensioni inferiori rispetto ai piani superiori infatti sviluppa un' area calpestabile di circa 12,00 con altezza interna di ml.1,75, è totalmente grezzo ed illuminato da una piccola apertura, stretta e lunga. Entrambi i piani interrati hanno le finestre sul retro perchè sono interrati solo sul prospetto principale, della Piazzetta Borgo, mentre sul retro sono totalmente fuori terra; da qui c'è una bella veduta panoramica sul fiume Conca e sui monti.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con spessore di cm.70 circa, realizzata in pietra e mattoni, intonacata e nelle pareti esterne è priva di tinteggiatura; i solai di piano sono in latero-cemento e quello di copertura (coincide con il soffitto della zona notte), è stato realizzato con travi e tavolato di legno scuro; gli infissi e le porte d'ingresso sono di legno, le finestre sono prive degli scuroni sia all'esterno che all'interno. Le porte interne della zona notte sono di legno tamburate e sono tutte scorrevoli all'interno del muro, quelle della zona giorno sono in legno tamburato e quella per accedere alla scala di collegamento è tipo stile inglese con vetri e legno. La pavimentazione dei due piani abitati è in piastrelle di gres porcellanato così anche i battiscopa e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Nella zona giorno, nell'angolo del soggiorno, era stato realizzato un camino che nel tempo è stato smontato ed è rimasto solo parte dell'impianto. Sono presenti tutti gli impianti: luce, acqua, termico e igienico-sanitario; essendo disabitata, da anni, non sono più allacciati alle utenze pubbliche; inoltre la caldaia dell'impianto termico è stata rimossa dal fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1-S2, ha un'altezza interna di ml.2,45 al Piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Piazza Borgo, n.4, piano: S1-T-1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/02/2023 Pratica n.PS0006425 in atti dal 06/02/2023. Variazione per presentazione planimetria mancante (n.6425.1/2023)
Coerenze: Confina a nord con il fiume Conca; a est con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati con il foglio 9 mappale 7 di proprietà il subalterno [REDACTED] e il subalterno 2 di [REDACTED]; a sud con Piazza Borgo; ad ovest con [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 5 di proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.





Prospetto



Affaccio da finestra sul Fiume Conca



Ingresso al Piano Primo Sottostrada



Interno del Piano Primo Sottostrada



Scala interna di collegamento tra il Piano Primo Sottostrada e il Piano Secondo Sottostrada



Interno del Piano Secondo Sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 Km

autobus distante 1Km

nella media

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonacate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> un' anta realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo rosso	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale interne:</i> due rampe perpendicolare realizzate in cemento armato e rivestimento con marmo rosso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura con pietre e mattoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a due falde inclinate costruita in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Scatto sul prospetto del fabbricato da Piazza Borgo



Scatto su camino rimosso nella zona giorno

Scatto della zona giorno al piano terra



Scatto su camera nel Piano Primo-sottotetto



Scatto del bagno al piano primo



Rampa iniziale della scala di collegamento dal piano terra al piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[299,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230208-041031-62810 registrata in data 08/02/2023

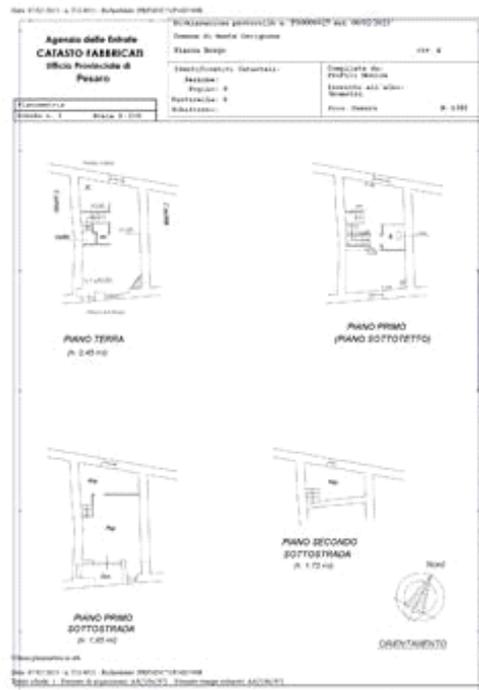
CONSISTENZA:

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
Piano Terra - zona giorno	56,50	x	100 %	=	56,50
Piano Primo -zona notte	56,50	x	100 %	=	56,50
Piano Pimo Sottostrada	56,50	x	50 %	=	28,25
Piano Secondo Sottostrada	20,50	x	50 %	=	10,25
Totale:	190,00				151,50





Planimetria Catastale del 06/02/2023 Prot.6421.1/2023

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 25/01/2023
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare
 Descrizione: appartamento rustico in buone condizioni
 Indirizzo: borgo di Monte Cerignone
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 44.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/11/2022
 Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare -Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Abitazione civile
 Indirizzo: Centro Monte Cerignone
 Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geometra con studio a Macerata Feltria

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (zona giorno al Piano Terra e zona notte al Piano Primo)= 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è sia sulla Piazzetta e le finestre sul retro si affacciano su zona panoramica e sul Fiume Conca)= 1,00
- Coefficiente di orientamento (zona giorno al Piano Terra, il prospetto è a sud-est e il retro Nord-ovest e zona notte al P. Primo) =1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di ristrutturazione 2001) -Vetustà: circa 20 anni e conservazione buona dell' edificio= 0,95
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2 di cui uno nella zona giorno (PT) e l'altro nella zona notte (P.1) = 1,00
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture sufficienti per quanto riguarda i piani terra e primo , finiture mediocri per i due piani interrati) =0,80
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,00
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato ristrutturato secondo le normative antisismiche con struttura portante in muratura) =0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,722

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.151,50.

.Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 860,00 per immobili simili a questo e nuovi. A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

$860,00 \times 0,722 = 620,92$ arrotondato a €/mq 620,00

Inoltre le superfici commerciali sono state calcolate considerando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore di cm.50. I muri comuni con i fabbricati vicini sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,50	x	620,00	=	93.930,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 93.930,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.930,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando: gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Monte Cerignone, agenzie: Macerata Feltria, Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici dei paesi limitrofi

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	villetta a schiera centrale	151,50	0,00	93.930,00	93.930,00
				93.930,00 €	93.930,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.880,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 30,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.850,00

data 14/02/2023

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

