



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via Urbinate 64/66

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **157,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente al garage sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri
- foglio 41 particella 581 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio, piano: interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **149,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il



fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **90,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

D appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **149,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.



L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

E appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **191,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, due bagni e tre camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri
Si fa notare che il presente Sub.5 è contemplato nel pignoramento, ma non nella perizia notarile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

F box doppio a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **23,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

G box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **19,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24 , piano: Interrato , intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

H box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **18,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

I box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **18,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

J box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **17,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani



oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, sub 10, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

K appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Primo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

L appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **61,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune



parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Primo e secondo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

M appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **91,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Primo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

N appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **88,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e una camera da letto.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Primo e secondo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

O terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di 4,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il terreno vincolato agli standard urbanistici fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

Il terreno si trova in adiacenza al corpo A del lotto 1 e confina con la strada pubblica

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 47 mq, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

P terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di 25,46 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il terreno vincolato agli standard urbanistici fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

Il terreno si trova in adiacenza al confine della lottizzazione ed è utilizzato per disporre dieci posti auto privati (esclusivi) ed il passaggio di ingresso al lotto, quest'ultimo crea una servitù di passaggio, tale servitù non viene considerata nel conteggio della superficie totale.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Terra, intestato a _____ corrente in _____



Fossombrone (PU) - p.iva , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.168,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.072.108,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 964.800,00
Data della valutazione:	08/08/2022

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** attiva, stipulata il 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARche SPA - Ancona, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di con sede in Fossombrone, contro con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con



sede in Roma, contro con sede in Fossombrone

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.
Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.
Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.
Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.
Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 2007/160 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA prevenzione incendi: €2.000,00
- Parere VV.FF. prevenzione incendi: €1.500,00

Si fa presente che come dettato dalla normativa prevenzioni incendi dell'epoca è stata redatta la pratica relativa, la quale ha avuto parere di conformità positivo. Al termine dei lavori doveva essere inoltrata domanda in carta legale per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Ad oggi di recente la normativa è cambiata, e non essendovi ancora la fine lavori, ma essendo l'immobile in corso di costruzione, confrontandosi con il Comando dei Vigili del Fuoco Provinciali potrebbe essere necessario una nuova SCIA ed un nuovo parere.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una misurazione sommaria, si nota che la strada, prosecuzione di via Lazio nell'area delle nuove lottizzazioni confinante con la Part.581, differisce parzialmente dal permesso di costruire. Tale difformità consiste nella non corretta distanza di 10 mt tra una piccola porzione di fabbricato e la strada stessa. Questo potrebbe essere causato dal mal posizionamento della strada rispetto al fabbricato, tale che, la strada stessa, possa essere stata realizzata non rispettando il picchettamento e il confine prestabilito, avvicinandosi di oltre a quanto consentito dalle tolleranze normative verso l'immobile. Tali parziali difformità possono essere fiscalizzate ai sensi dell'Art.34 comma 2 del T.U. 380/01, fatto salvo il parere dell'ufficio Urbanistica del Comune di Fossombrone. (normativa di riferimento: 1150/1942 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art.34 comma 2 del T.U. 380/01, fatto salvo il parere dell'ufficio Urbanistica del Comune di Fossombrone.

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

Costi di regolarizzazione:

- Fiscalizzazione del costo (doppio) di realizzazione della porzione di strada e marciapiede che



non rispettano l'allineamento, fatto salvo un calcolo da condividere con l'Amministrazione Comunale: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione di marciapiede e strada pubblica



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**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **157,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-



pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente al garage sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri
- foglio 41 particella 581 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio, piano: interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,08	x	100 %	=	92,08
Terrazzi primi 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo oltre i 25mq	8,10	x	10 %	=	0,81
Scoperto esclusivo per i primi 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo oltre i 25mq	255,81	x	5 %	=	12,79
Garage	66,14	x	60 %	=	39,68
Totale:	472,13				157,86





Appartamento



Garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.



Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,86 x 1.193,50 = **188.411,28**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-37.682,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.729,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.729,02**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **149,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

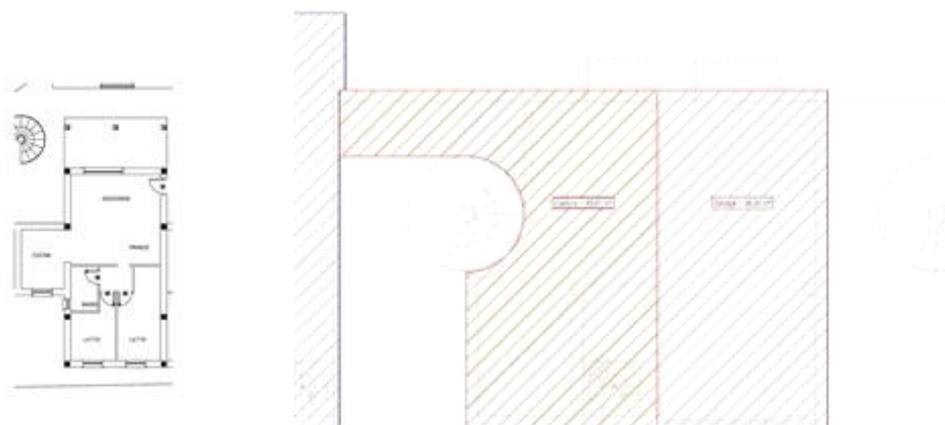
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,28	x	100 %	=	90,28
Terrazzo A	20,00	x	35 %	=	7,00
Terrazzo B per i primi 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo B oltre i 25mq	44,18	x	10 %	=	4,42
Cantina collegata direttamente ai vani principali	45,01	x	35 %	=	15,75
Garage collegato direttamente ai vani principali	38,30	x	60 %	=	22,98
Totale:	262,77				149,18





Appartamento

Cantina e garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,18	x	1.193,50	=	178.048,12
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-35.609,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 142.438,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 142.438,50

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **90,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.





Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

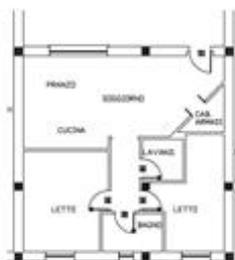
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	78,91	x	100 %	=	78,91
Terrazzo per i primi 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo oltre i 25mq	28,53	x	10 %	=	2,85
Totale:	132,44				90,51





Appartamento



Appartamento e terrazzo esclusivo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.



Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,51 x 1.193,50 = **108.027,27**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-21.605,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.421,81

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.421,81

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **149,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

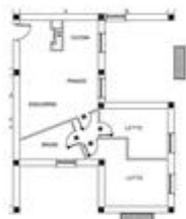
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

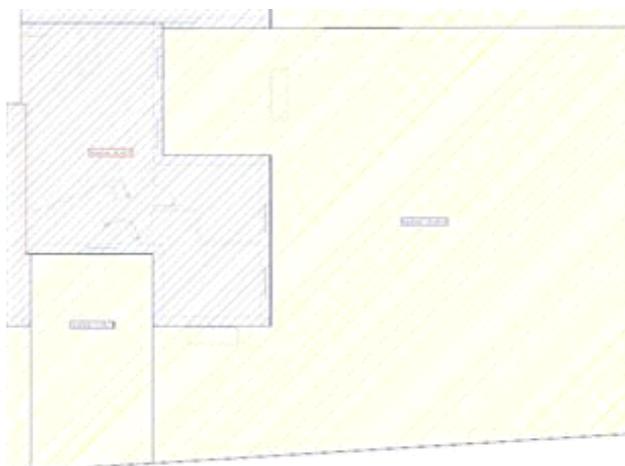
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,48	x	100 %	=	82,48
Terrazzo per i primi 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo oltre i 25mq	16,96	x	10 %	=	1,70
Scoperto esclusivo per i primi 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo oltre i 25mq	266,20	x	5 %	=	13,31
Cantina collegata direttamente ai vani principali	44,88	x	35 %	=	15,71
Garage collegato direttamente ai					



vani principali	40,15	x	60 %	=	24,09
Totale:	500,67				149,78



Appartamento



Appartamento e scoperti esclusivi



Cantina e garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?



Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,78 x 1.193,50 = **178.767,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-35.753,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.013,76**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.013,76**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **191,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune



parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, due bagni e tre camere da letto. Dalla zona soggiorno pranzo attraverso una scala (ancora assente) si può accedere direttamente alla cantina ed al garage sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Terra ed Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri
Si fa notare che il presente Sub.5 è contemplato nel pignoramento, ma non nella perizia notarile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

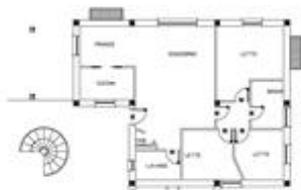
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	121,45	x	100 %	=	121,45
Scoperto esclusivo per i primi 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo oltre i 25mq	352,77	x	5 %	=	17,64
Cantina collegata direttamente ai vani principali	68,67	x	35 %	=	24,03
Garage collegato direttamente ai vani principali	41,48	x	60 %	=	24,89
Totale:	609,37				191,76



Appartamento



Appartamento e scoperto esclusivo



Cantina e garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,76 x 1.193,50 = **228.866,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-45.773,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 183.093,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 183.093,40

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO F

box doppio a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **23,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad



oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage non collegato ai vani principali	47,98	x	50 %	=	23,99
Totale:	47,98				23,99

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 402,00

Valore massimo: 670,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 574,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 23,99 x 574,50 = **13.782,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.782,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.782,26**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **19,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24 , piano: Interrato , intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

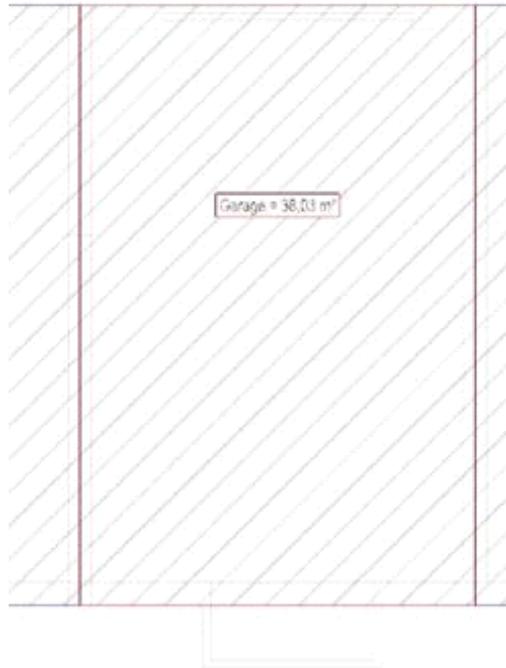


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage non collegato ai vani principali	38,03	x	50 %	=	19,02
Totale:	38,03				19,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00



Valore massimo: 720,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 402,00

Valore massimo: 670,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 574,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,02 x 574,50 = **10.924,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.924,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.924,12**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO H

box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **18,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019

Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage non collegato ai vani principali	37,93	x	50 %	=	18,97
Totale:	37,93				18,97





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 402,00

Valore massimo: 670,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 574,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,97 x 574,50 = **10.895,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.895,39

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.895,39

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO I

box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **18,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.





Fronte - ingressi appartamenti



Retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

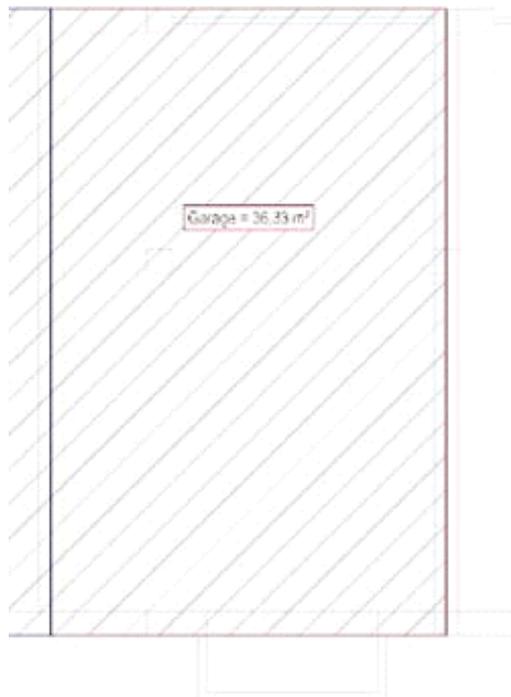
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage non collegato ai vani principali	36,33	x	50 %	=	18,17
Totale:	36,33				18,17





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 402,00

Valore massimo: 670,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 574,50. Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,17 x 574,50 = **10.435,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.435,79**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.435,79**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO J

box singolo a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **17,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile posto nel piano interrato fa parte di un edificio di dieci appartamenti posti su due piani oltre al piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. Dove previsto vi è l'accesso diretto dalla cantina/garage all'appartamento sovrastante tramite un foro sul solaio dove alloggerà una scala (ad oggi assente). I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Le pareti esterne sono in cemento armato e gli infissi delle bocche di lupo sono in legno con vetro termico. Le pareti perimetrali internamente sono lasciate a cemento a vista, mentre le pareti divisorie tra i vari vani interrati sono intonacati a civile. Nel complesso sono in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Interrato, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, sub 10, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.





Fronte - ingressi appartamenti



Retro

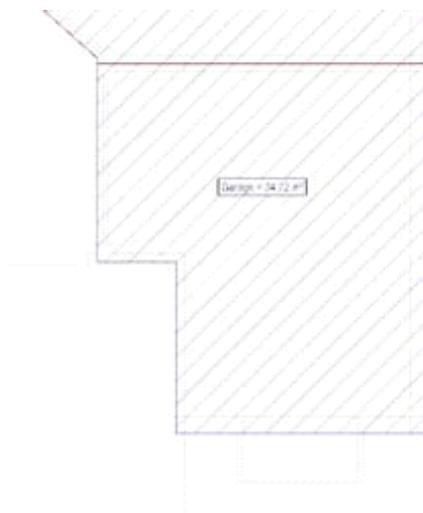
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage non collegato ai vani principali	34,72	x	50 %	=	17,36
Totale:	34,72				17,36



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 402,00

Valore massimo: 670,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 574,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,36	x	574,50	=	9.973,32
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.973,32
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.973,32
---	--------------------

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune



parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Primo, intestato a _____ corente in Fossombrone (PU) - p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	54,20	x	100 %	=	54,20
Terrazzo	9,65	x	35 %	=	3,38
Scoperto esclusivo	19,48	x	15 %	=	2,92
Totale:	83,33				60,50



Appartamento



Appartamento e scoperti esclusivi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,50 x 1.193,50 = 72.206,15

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-14.441,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.764,92

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.764,92

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO L

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **61,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno, cucina, bagno e una camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Primo e secondo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) -



p.iva derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
 Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

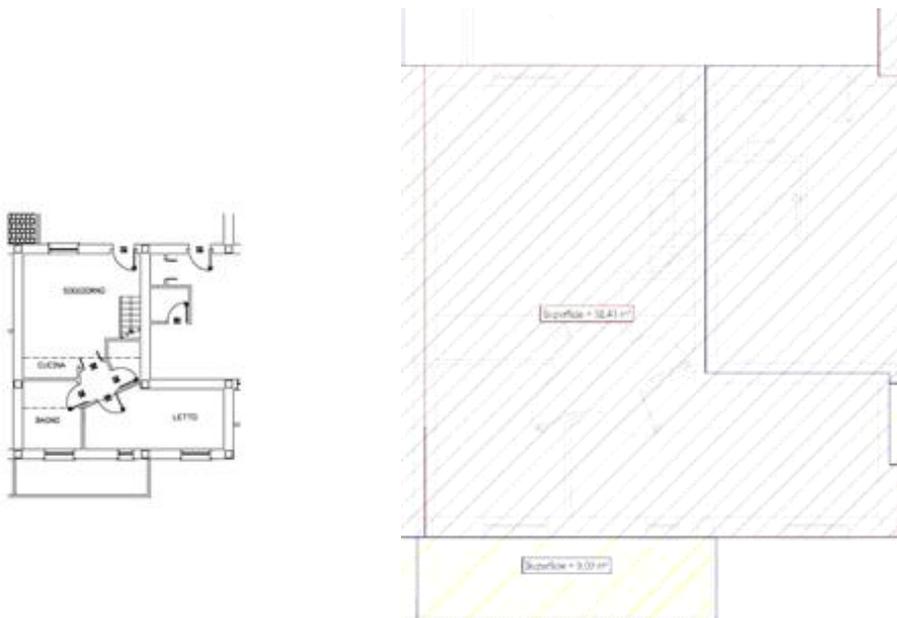
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	58,43	x	100 %	=	58,43
Terrazzo	9,00	x	35 %	=	3,15
Totale:	67,43				61,58





Appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.



Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,58 x 1.193,50 = **73.495,73**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-14.699,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.796,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.796,58**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO M

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **91,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lazio 24, piano: Primo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

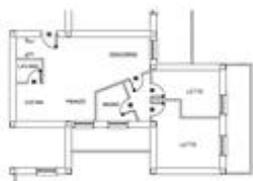
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	83,15	x	100 %	=	83,15
Terrazzi	23,12	x	35 %	=	8,09
Totale:	106,27				91,24





Appartamento



Appartamento e terrazzi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,24 x 1.193,50 = **108.897,33**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-21.779,47

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 87.117,86
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 87.117,86

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO N

appartamento a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **88,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto, come da progetto depositato, da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e una camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Primo e secondo, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.





Fronte - ingressi appartamenti



Retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

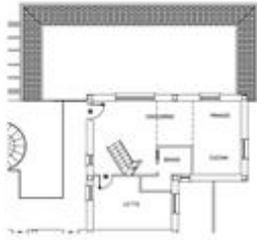
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	72,37	x	100 %	=	72,37
Terrazzo A per i primi 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo A oltre i 25mq	29,98	x	10 %	=	3,00
Terrazzo B	7,31	x	35 %	=	2,56
Scoperto esclusivo	8,99	x	15 %	=	1,35
Totale:	143,65				88,03





Appartamento



Appartamento e scoperti esclusivi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato viene aggiustato decurtandolo di un 20%, costo stimato per completamento dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,03	x	1.193,50	=	105.057,84
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi stimati per il completamento dell'opera.	-21.011,57

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.046,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.046,27

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO O

terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **4,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il terreno vincolato agli standard urbanistici fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

Il terreno si trova in adiacenza al corpo A del lotto 1 e confina con la strada pubblica

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 47 mq, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catrìa.





Fronte - ingressi appartamenti



Retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta di pertinenza agli appartamenti - per i primi 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Area scoperta di pertinenza agli appartamenti - oltre i 25mq	22,00	x	5 %	=	1,10
Totale:	47,00				4,85

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00



Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,85 x 1.193,50 = **5.788,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.788,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.788,48**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO 24

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO P

terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE Via Lazio 24, della superficie commerciale di **25,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il terreno vincolato agli standard urbanistici fa parte di un complesso di dieci appartamenti posti su due piani oltre ad un piano interrato che ospita i garage e alcune cantine. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, esternamente in alcune parti vi è il mattone faccia vista, nelle restanti intonacato a civile e tinteggiato. I solai e le coperture sono in latero cemento con travetti in cap, il manto di copertura è in tegole portoghesi. Gli infissi e le persiane sono in legno, le finestre hanno il vetro termico, i portoni di ingresso agli appartamenti sono blindati. Nello specifico l'appartamento si presenta in uno stato di "grezzo" avanzato, cioè le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile, il piano di calpestio si presenta con il massetto degli impianti, sono posti in opera i controtelai delle porte interne, sono predisposti tutti gli impianti sia quelli degli scarichi dei sanitari che delle cucine, sia quelli di adduzione idrica, sia quello elettrico completi di frutti (interruttori, pulsanti e prese). Dove previsto l'accesso diretto alla cantina/garage è presente il foro per la scala. I garage e le cantine sono completi a meno delle porte basculanti/sezionali. Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente al di fuori di alcune parti che hanno subito delle infiltrazioni e devono essere necessariamente ripristinate.

Il terreno si trova in adiacenza al confine della lottizzazione ed è utilizzato per disporre dieci posti



auto privati (esclusivi) ed il passaggio di ingresso al lotto, quest'ultimo crea una servitù di passaggio, tale servitù non viene considerata nel conteggio della superficie totale.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 581 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, indirizzo catastale: Via Lazio 24, piano: Terra, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.



Fronte - ingressi appartamenti



Retro

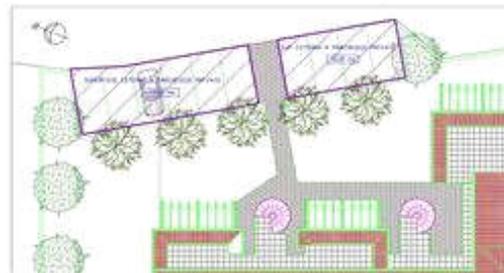
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti auto scoperti	127,30	x	20 %	=	25,46
Totale:	127,30				25,46



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile completato avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.069,00

Valore massimo: 1.392,00

FIAIP Osservatorio Immobiliare PU 2021 (03/08/2022)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile in fase di costruzione avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato della zona risulta da tempo non attivo, non potendo utilizzare il metodo MCA per carenza di atti di compravendita, per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1.193,50.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

È stato eseguito un calcolo totale delle superfici destinate ai dieci posti auto scoperti. Tale valore di mercato è pari a 3.038,65€/posto auto pari a 243,09€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,46	x	1.193,50	=	30.386,51
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.386,51
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.386,51
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	157,86	0,00	150.729,02	150.729,02
B	appartamento	149,18	0,00	142.438,50	142.438,50
C	appartamento	90,51	0,00	86.421,81	86.421,81
D	appartamento	149,78	0,00	143.013,76	143.013,76
E	appartamento	191,76	0,00	183.093,40	183.093,40
F	box doppio	23,99	0,00	13.782,26	13.782,26
G	box singolo	19,02	0,00	10.924,12	10.924,12
H	box singolo	18,97	0,00	10.895,39	10.895,39
I	box singolo	18,17	0,00	10.435,79	10.435,79
J	box singolo	17,36	0,00	9.973,32	9.973,32
K	appartamento	60,50	0,00	57.764,92	57.764,92
L	appartamento	61,58	0,00	58.796,58	58.796,58
M	appartamento	91,24	0,00	87.117,86	87.117,86
N	appartamento	88,03	0,00	84.046,27	84.046,27
O	terreno vincolato a standard	4,85	0,00	5.788,48	5.788,48
P	terreno vincolato a standard	25,46	0,00	30.386,51	30.386,51
				1.085.608,00 €	1.085.608,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.072.108,00**

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 **€. 107.210,80**



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
Riduzione per arrotondamento:	€ 97,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 964.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.602,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1667, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.602,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.209,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.200,00
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

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 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARCHE SPA - Ancona, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di con sede in Fossombrone, contro con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma, contro con sede in Fossombrone

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.
Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.
Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/160** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.602,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1667, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	1.602,20	x	100 %	=	1.602,20
Totale:	1.602,20				1.602,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 100,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 95,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.602,20 x 95,00 = **152.209,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 152.209,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 152.209,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	terreno residenziale	1.602,20	0,00	152.209,00	152.209,00
				152.209,00 €	152.209,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 152.209,00**

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: **€ 9,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 152.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno residenziale** a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.623,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1694, reddito agrario 6,12 €, reddito dominicale 6,56 €, intestato a corrente in
Fossombrone (PU) - p.iva derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006
protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.623,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.261,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.200,00
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

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 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARCHE SPA - Ancona, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di _____ con sede in Fossombrone, contro _____ con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma, contro _____ con sede in Fossombrone

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.
Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.
Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/160** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.623,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1694, reddito agrario 6,12 €, reddito dominicale 6,56 €, intestato a corrente in
Fossombrone (PU) - p.iva derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006
protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	1.623,81	x	100 %	=	1.623,81
Totale:	1.623,81				1.623,81



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 100,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 95,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.623,81 x 95,00 = **154.261,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.261,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.261,95**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	terreno residenziale	1.623,81	0,00	154.261,95	154.261,95
				154.261,95 €	154.261,95 €

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: **€ 154.261,95**

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: **€ 61,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 154.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.628,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1019, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,95 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 41 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 653, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.628,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.724,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.700,00
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

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 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARche SPA - Ancona, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di _____ con sede in Fossombrone, contro _____ con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma, contro _____ con sede in Fossombrone

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581



per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/160** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.628,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1019, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,95 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 41 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 653, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	1.628,68	x	100 %	=	1.628,68
Totale:	1.628,68				1.628,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 100,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?



Valore massimo: 95,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.628,68 x 95,00 = **154.724,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.724,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.724,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	terreno residenziale	1.628,68	0,00	154.724,60	154.724,60
				154.724,60 €	154.724,60 €

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: €. 154.724,60

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: €. 24,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.639,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1646, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 8,08 €, intestato a corrente in
Fossombrone (PU) - p.iva derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006
protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.639,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.796,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.700,00
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

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 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARCHE SPA - Ancona, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di _____ con sede in Fossombrone, contro _____, con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma, contro Piancerreto SRL con sede in Fossombrone

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.
Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.
Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.
Il titolo è riferito solamente a Part. 497

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/160** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.639,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1646, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 8,08 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	1.639,96	x	100 %	=	1.639,96
Totale:	1.639,96				1.639,96



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 100,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 95,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.639,96 x 95,00 = **155.796,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.796,20



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.796,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	terreno residenziale	1.639,96	0,00	155.796,20	155.796,20
				155.796,20 €	155.796,20 €

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: **€. 155.796,20**

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: **€. 96,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.820,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 600, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 41 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1237, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 6,07 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.820,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.911,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.900,00
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

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 11/01/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4149/1268 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Urbino ai nn. 192/46, a favore di Banca delle MARche SPA - Ancona, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 6.000.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a Urbino ai nn. 3527/489, a favore di con sede in Fossombrone, contro con sede in Fossombrone.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 37.950

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/11/2019 a Urbino ai nn. 6489/4790, a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma, contro con sede in Fossombrone

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 4432/1459 di repertorio, trascritto il 23/06/2007 a Urbino ai nn. 5069/2774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1957 fino al 07/11/2006), registrato il 12/08/1957 a Urbino ai nn. 5976/111.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581



per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1986 fino al 27/06/2003), trascritto il 17/03/2007 a Urbino ai nn. 2208/1196.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 23788/5114 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a Urbino ai nn. 5227/4052.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di Dott. Pasquale Venturini ai nn. 53294/13414 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a Urbino ai nn. 4877/3240.

Il titolo è riferito solamente a Part. 503, 504, 505

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2004 fino al 07/11/2006), registrato il 03/01/2005 a Fano ai nn. 76/465, trascritto il 03/05/2005 a Urbino ai nn. 3497/1919.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9668/5231.

Il titolo è riferito solamente a Part. 497

FEDAIA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2006 fino al 31/05/2007), con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di Dott.ssa Monica Polizzano ai nn. 3982/1142 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 a Urbino ai nn. 9667/5230.

Il titolo è riferito solamente a Part. 464, 465, 466, 581

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/160** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale area di espansione località Piancerreto, presentata il 10/12/2007 con il n. 2007/160 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona C3 - Residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LAZIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE Via Lazio, della superficie commerciale di **1.820,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La particella oggetto di stima fa parte di un gruppo di terreni edificabili come da convenzione con il Comune di Fossombrone, situata nella zona semicentrale di Fossombrone in prossimità dell'uscita Fossombrone ovest della strada statale SS73Bis.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 600, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri.
- foglio 41 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1237, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 6,07 €, intestato a _____ corrente in Fossombrone (PU) - p.iva _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. PS0108078 in atti dal 23/10/2006 (n. 108078.1/2006)
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Monte Nerone, Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	1.820,12	x	100 %	=	1.820,12
Totale:	1.820,12				1.820,12



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 90,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 100,00

Studio tecnico locale (09/06/2022)



Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno edificabile simile a quello oggetto di stima?

Valore massimo: 95,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.820,12 x 95,00 = **172.911,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.911,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.911,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	terreno residenziale	1.820,12	0,00	172.911,40	172.911,40
				172.911,40 €	172.911,40 €

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: €. 172.911,40

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: €. 11,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.900,00

data 08/08/2022

il tecnico incaricato
Luca Londei

