



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO TONTINI

CF: TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: info@studiotontini.it

PEC: stefano.tontini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI via Salvo D'Acquisto SNC, quartiere quartiere Valverde, della superficie commerciale di **92,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1: Descrizione appartamento sub .6-3

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto sul lato sinistro del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24,60 mq, locale ripostiglio di 8,50 mq, camera matrimoniale di 14,10 mq, corridoio di 4,90 mq e bagno di 4,45 mq, Per una superficie totale lorda di mq 66,20 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa. Locali accessori ad uso ripostiglio posti al piano seminterrato con superficie calpestabile di 38,30 mq e 5,80 mq ed una superficie lorda di 43,60 mq e 8,40 mq. I due ripostigli come l'autorimessa hanno accesso dalla rampa comune.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimentazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/04/2011 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 34575 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1337.1/2011 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/04/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 box singolo, composto da AUTORIMESSA, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO SNC, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.800,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 MESI + 12 MESI ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA, stipulato il 21/12/2021, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 15/12/2021 a FANO ai nn. 2821-SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 380€MESE: 2280 €

L'unità risulta ancora occupata dal conduttore con rinnovo successivo ai primi sei mesi

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 21/03/2007 a firma di notaio Manfucci ai nn. 597 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notaio manfucci.

Importo ipoteca: 464000.

Importo capitale: 232000.

Durata ipoteca: 8.

Notaio Manfucci Stefano di Cagli in data 14 marzo 2008, repertorio n.31157/11563, annotato a margine della detta ipoteca in data 28 marzo 2008 al numero 454 reg.part.;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2016 a firma di ufficio del giudice di pace di Rimini ai nn. 142/2016 di repertorio, registrata il 14/11/2016 a URBINO ai nn. 863/6045, iscritta il 14/11/2016 a URBINO ai nn. 863/6045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo ufficio del giudice di pace di Rimini.

Importo ipoteca: 3000.

Importo capitale: 1945.60.

La formalità è riferita solamente a riferito al foglio 151 particella 2533 sub. 3-4-6-7

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta essere nominato un amministratore condominiale, gli spazi esterni comuni sono autogestiti informalmente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2011), con atto stipulato il 05/04/2011 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 34575/14205 di repertorio, registrato il 19/04/2011 a urbino ai nn. 1337/2226, trascritto il 19/04/2011 a urbino ai nn. 1337/2226

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di compravendita (dal 26/08/2002 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 26/08/2002 a firma di notaio Manfucci ai nn. 22410 di repertorio, registrato il 30/08/2002 a urbino ai nn. 3996/5704, trascritto il 30/08/2002 a urbino ai nn. 3996/5704.

Il titolo è riferito solamente a compravendita del terreno edificabile foglio 172 mappale 151

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di permuta (dal 31/01/2007 fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di notaio Manfucci ai nn. 29851/10614 di repertorio, registrato il 09/02/2007 a urbino ai nn. 592/1098, trascritto il 09/02/2007 a urbino ai nn. 592/1098.

Il titolo è riferito solamente a compravendita del terreno edificabile foglio 172 mappale 2533

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di conferimento (dal 23/05/2007 fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di notaio manfucci ai nn. 30186/10848 di repertorio, registrato il 04/06/2007 a Urbino ai nn. 2492/4435, trascritto il 04/06/2007 a Urbino ai nn. 2492/4435.

Il titolo è riferito solamente a folgio 172 particella 2533

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2008 fino al 05/04/2011), con atto stipulato il 13/06/2008 a firma di notaio manfucci ai nn. 31464/11798 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a Urbino ai nn. 2497/4223, trascritto il 19/06/2008 a Urbino ai nn. 2497/4223

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PdC n.47 del 09/06/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, rilasciata il 09/06/2006 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 21/04/2008.

Successive varianti presentate con Denunce di Inizio Attività numero 42 del 28 febbraio 2007, numero 104 del 31 agosto 2007 e numero 1 del 10 dicembre 2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: TUE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: T.U.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAGLI VIA SALVO D'ACQUISTO SNC, QUARTIERE QUARTIERE VALVERDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI via Salvo D'Acquisto SNC, quartiere quartiere Valverde, della superficie commerciale di **92,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
LOTTO 1: Descrizione appartamento sub .6-3

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto sul lato sinistro del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24,60 mq, locale ripostiglio di 8,50 mq, camera matrimoniale di 14,10 mq, corridoio di 4,90 mq e bagno di 4,45 mq, Per una superficie totale lorda di mq 66,20 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa. Locali accessori ad uso ripostiglio posti al piano seminterrato con superficie calpestabile di 38,30 mq e 5,80 mq ed una superficie lorda di 43,60 mq e 8,40 mq. I due ripostigli come l'autorimessa hanno accesso dalla rampa comune.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimetazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/04/2011 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 34575 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1337.1/2011 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/04/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



particolare canna fumaria caldaia esterna e cappotto parete esterna



vista dalla corte comune sul retro



corridoio



vista d'insieme da via Salvo d'Acquisto



particolare infisso



interno autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Gubbio, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catia e nerone.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

municipio

nella media

supermercato

nella media

spazi verde

al di sopra della media

vigili del fuoco

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1: Descrizione appartamento sub .6-3

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto sul lato sinistro del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24,60 mq, locale ripostiglio di 8,50 mq, camera matrimoniale di 14,10 mq, corridoio di 4,90 mq e bagno di 4,45 mq, Per una superficie totale lorda di mq 66,20 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa. Locali accessori ad uso ripostiglio posti al piano seminterrato con superficie calpestabile di 38,30 mq e 5,80 mq ed una superficie lorda di 43,60 mq e 8,40 mq. I due ripostigli come l'autorimessa hanno accesso dalla rampa comune.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimetazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in ceramica monocottura nella media 

infissi esterni: infissi in legno con vetri doppi realizzati in pino nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in cappotto in polistirolo sp. cm 6 , il rivestimento è realizzato in spatolato a base di quarzo al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: impianto a termosifoni con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: si al di sotto della media 



particolare portoncino d'ingresso



particolare infisso



rampa-androne comune di accesso all'autorimessa



ballatoio esterno comune di ingresso



porta accesso ai due locali accessori



CLASSE ENERGETICA:



[259,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 006/2011 registrata in data 27/03/2011

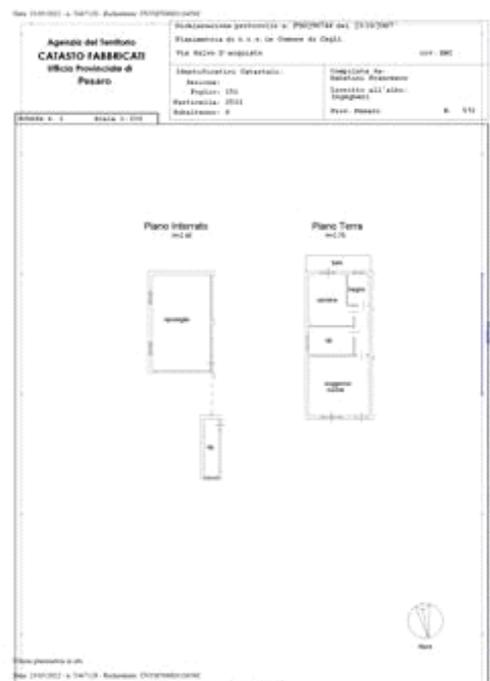
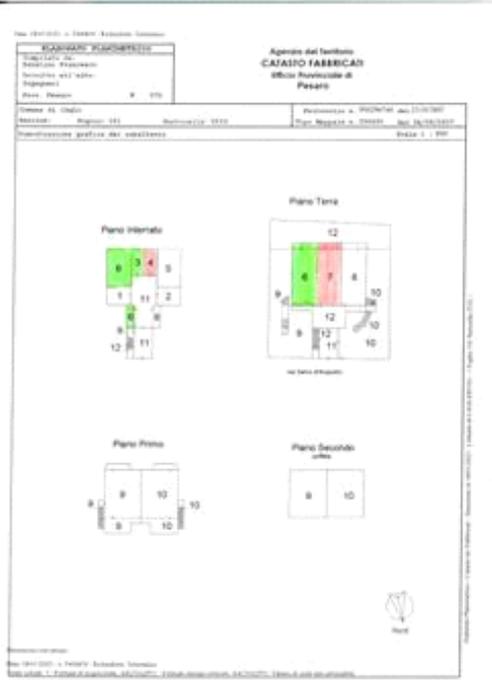
CONSISTENZA:

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

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

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

APPARTAMENTO	66,20	x	100 %	=	66,20
SCOPERTO SUL RETRO	6,90	x	10 %	=	0,69
LOCALE ACCESSORIO AD USO RIPOSTIGLIO	43,60	x	50 %	=	21,80
LOCALE ACCESSORIO AD USO RIPOSTIGLIO	8,40	x	50 %	=	4,20
Totale:	125,10				92,89



lotto 1 colore verde: appartamento con locali accessori ed autorimessa

**ACCESSORI:**

box singolo, composto da AUTORIMESSA, identificato con il numero 1.
Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO SNC, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	16,50	x	50 %	=	8,25
Totale:	16,50				8,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Corvalan, Centro, Cagli

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 793,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 62.050,00 pari a 674,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Leonardo da Vinci, Centro, Cagli

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 614,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 583,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobili residenziali Cagli

Indirizzo: cagli paese

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 634,00 pari a 634,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Omi anno 2022

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Cagli zona residenziale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 32 %

Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 18/01/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Registro immobiliare di Urbino

Descrizione: immobili oggetto della perizia

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie: 34

Prezzo: 70.000,00 pari a 424,24 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene oggetto di stima, tiene conto dei valori rilevati, in particolare è stato reperito presso la conservatoria del registro di Urbino copia del preliminare di vendita non finalizzato, inerente ai beni oggetto di stima.

Il valore rilevato dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e dal principale portale italiano di annunci immobiliari: Immobiliare.it.

Sono poi state valutate le condizioni di manutenzione e il valore delle finiture specifiche dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,89	x	550,00	=	51.089,50
Valore superficie accessori:	8,25	x	550,00	=	4.537,50
					55.627,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 55.627,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 55.627,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella formulazione della stima si tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima e delle dotazioni proprie (caratteristiche intrinseche) e delle specifiche condizioni relative all'area dove il fabbricato è sito: vivacità del mercato immobiliare, condizioni economiche e opportunità lavorative e di valorizzazione delle proprietà immobiliari, servizi pubblici, infrastrutture e collegamenti stradali, qualità ambientale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Cagli, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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	92,89	8,25	55.627,00	55.627,00
				55.627,00 €	55.627,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto che comprende l'appartamento e reativo locale accessorio ad uso autorimessa, deposito non si presta alla ulteriore proficua suddivisione in più lotti.

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: **€ 55.627,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.781,35**

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: **€ 45,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Via Salvo D'acquisto snc, quartiere valleverde, della superficie commerciale di **65,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 2: Descrizione appartamento sub .7-4

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto centralmente ai restanti due appartamento del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24 mq, locale ripostiglio di 8 mq privo di finestra esterna (dotato di luce indiretta dal soggiorno con infisso a vetro fisso), camera matrimoniale di 15 mq, corridoio di 4,60 mq e bagno di 5 mq, Per una superficie totale lorda di mq 64,50 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimentazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270

cm. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'acquisto snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/04/2011 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 34575 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1337.1/2011 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/04/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 box singolo, composto da autorimessa, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'acquisto snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.392,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.350,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 MESI +12 MESI ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA, stipulato il 10/05/2022, con scadenza il 10/11/2023, registrato il 06/05/2022 a FANO ai nn. 1060 SERIE 3T, trascritto il 06/05/2022 a FANO ai nn. 1060 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 380€MESE X 6 MESI = 2280 € IL CONTRATTO PREVEDE IL RINNOVO AUTOMATICO PER UN PERIODO DI ULTERIORI 12 MESI, l'unità è ancora occupata dall'affittuario.

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 21/03/2007 a firma di notaio Manfucci ai nn. 597 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notaio manfucci.

Importo ipoteca: 464000.

Importo capitale: 232000.

Durata ipoteca: 8.

Notaio Manfucci Stefano di Cagli in data 14 marzo 2008, repertorio n.31157/11563, annotato a margine della detta ipoteca in data 28 marzo 2008 al numero 454 reg.part.;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2016 a firma di ufficio del giudice di pace di Rimini ai nn. 142/2016 di repertorio, registrata il 14/11/2016 a URBINO ai nn. 863/6045, iscritta il 14/11/2016 a URBINO ai nn. 863/6045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo ufficio del giudice di pace di Rimini.

Importo ipoteca: 3000.

Importo capitale: 1945.60.

La formalità è riferita solamente a riferito al foglio 151 particella 2533 sub. 3-4-6-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta essere nominato un amministratore condominiale, gli spazi esterni comuni sono autogestiti informalmente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2011), con atto stipulato il 05/04/2011 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 34575/14205 di repertorio, registrato il 19/04/2011 a urbino ai nn. 1337/2226, trascritto il 19/04/2011 a urbino ai nn. 1337/2226

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di compravendita (dal 26/08/2002 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 26/08/2002 a firma di notaio Manfucci ai nn. 22410 di repertorio, registrato il 30/08/2002 a urbino ai nn. 3996/5704, trascritto il 30/08/2002 a urbino ai nn. 3996/5704.

Il titolo è riferito solamente a compravendita del terreno edificabile foglio 172 mappale 151

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di permuta (dal 31/01/2007 fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di notaio Manfucci ai nn. 29851/10614 di

repertorio, registrato il 09/02/2007 a urbino ai nn. 592/1098, trascritto il 09/02/2007 a urbino ai nn. 592/1098.

Il titolo è riferito solamente a compravendita del terreno edificabile foglio 172 mappale 2533

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di conferimento (dal 23/05/2007 fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di notaio manfucci ai nn. 30186/10848 di repertorio, registrato il 04/06/2007 a urbino ai nn. 2492/4435, trascritto il 04/06/2007 a urbino ai nn. 2492/4435.

Il titolo è riferito solamente a foglio 172 particella 2533

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2008 fino al 05/04/2011), con atto stipulato il 13/06/2008 a firma di notaio manfucci ai nn. 31464/11798 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a urbino ai nn. 2497/4223, trascritto il 19/06/2008 a urbino ai nn. 2497/4223

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PdC n.47 del 09/06/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, rilasciata il 09/06/2006 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 21/04/2008.

Successive varianti presentate con Denunce di Inizio Attività numero 42 del 28 febbraio 2007, numero 104 del 31 agosto 2007 e numero 1 del 10 dicembre 2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: TUE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: T.U.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAGLI VIA SALVO D'ACQUISTO SNC, QUARTIERE VALLEVERDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Via Salvo D'acquisto snc, quartiere valleverde, della superficie commerciale di **65,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 2: Descrizione appartamento sub .7-4

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto centralmente ai restanti due appartamento del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24 mq, locale ripostiglio di 8 mq privo di finestra esterna (dotato di luce indiretta dal soggiorno con infisso a vetro fisso), camera matrimoniale di 15 mq, corridoio di 4,60 mq e bagno di 5 mq, Per una superficie totale lorda di mq 64,50 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimentazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'acquisto snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/04/2011 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 34575 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1337.1/2011 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/04/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Gubbio, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catria e nerone.



SERVIZI

vigili del fuoco

al di sopra della media

negozi al dettaglio

nella media

spazi verde

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 2: Descrizione appartamento sub .7-4

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione composto da n.5 appartamenti: 3 appartamenti al piano rialzato con accesso da ballatoio esterno comune e due appartamenti al piano primo con ingresso indipendente

L'appartamento oggetto di stima è associato ad un locale autorimessa posto al piano seminterrato al quale si accede da rampa di accesso comune

Il bene comune individuato al Sub.13 e 15 è comune all'appartamento Sub.7 , Sub.6 e Sub.14 e comprende:SCALA ESTERNA DAL PIANO S1 AL P.T.,TERRAZZA AL P.T. SUL FRONTE E CORTE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Il bene comune individuato al Sub.11 è a tutti i sub. Costituenti il fabbricato: CORTE, RAMPA E INGRESSO AI GARAGES

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e cappotto esterno rifinito con spatolato al quarzo.

L'appartamento posto centralmente ai restanti due appartamento del piano rialzato è composto da soggiorno cucina di 24 mq, locale ripostiglio di 8 mq privo di finestra esterna (dotato di luce indiretta dal soggiorno con infisso a vetro fisso), camera matrimoniale di 15 mq, corridoio di 4,60 mq e bagno di 5 mq, Per una superficie totale lorda di mq 64,50 circa oltre a scoperto esclusivo sul retro, indicato in planimetria come balcone di mq 6,90 circa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentato da caldaia murale esterna installata sul retro (parete esterna al bagno) alimentata a GPL

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore chiaro

Gli infissi esterni sono in legno di pino douglass mordenzato noce e dotati di vetri camera, all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore testa di moro ed il portone d'ingresso è un portoncino blindato standard

Le porte interne sono tambirate in noce tanganica

Impianto elettrico marca Gewis con dotazioni ordinarie

Sanitari e rivestimenti bagno di tipo economico.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria

Sono presenti macchie di umidità nel soffitto del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato non è molto buona.

Al piano seminterrato l'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 15 mq e superficie lorda di mq 16,50 circa

L'autorimessa ha porta di accesso basculante in lamiera, pavimetazione di tipo industriale, le pareti non sono intonacate; è presente l'illuminazione base.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in cappotto in eps spessore 6 cm , il rivestimento è realizzato in intonachino spatolato a base di quarzo

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio colore testa di moro

al di sopra della media 

infissi esterni: infissi esterni realizzati in pino douglass mordenzato noce con vetri doppi

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

termico: riscaldamento con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio ed acciaio conformità: si

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[259,70 KWh/m²/anno]

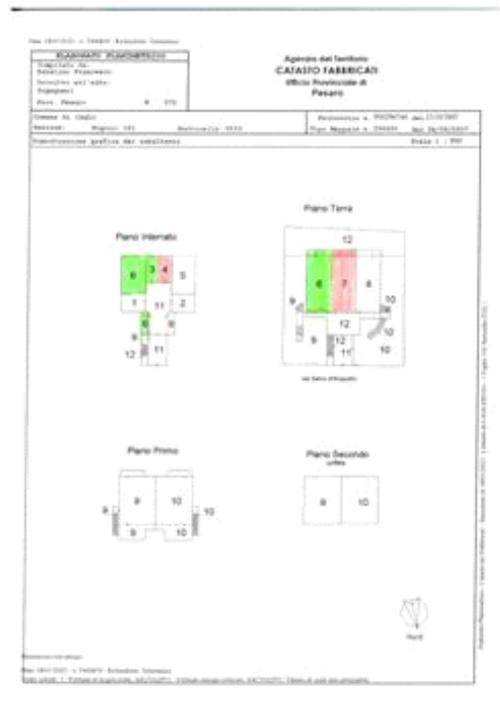
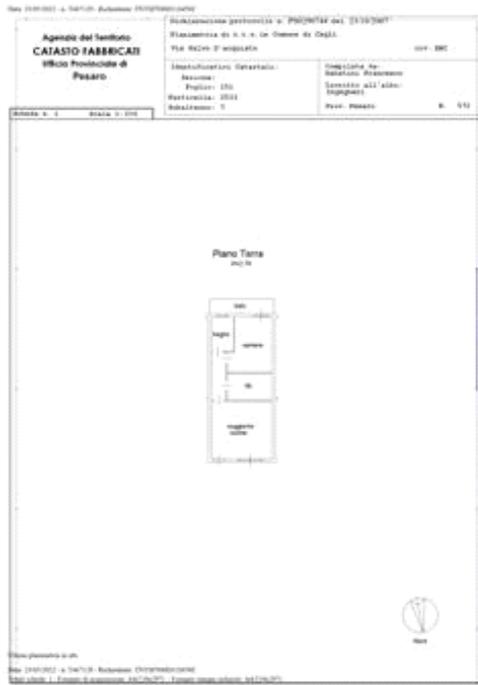
Certificazione APE N. 006/2011 registrata in data 27/03/2011

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	64,50	x	100 %	=	64,50
scoperto esclusivo sul retro	6,90	x	10 %	=	0,69
Totale:	71,40				65,19



ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2533 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'acquisto snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	16,50	x	50 %	=	8,25
Totale:	16,50				8,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Corvalan, Centro, Cagli

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 793,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 62.050,00 pari a 674,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Leonardo da Vinci, Centro, Cagli

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 614,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 583,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: immobili residenziali Cagli

Indirizzo: cagli paese

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 634,00 pari a 634,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Omi anno 2022

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Cagli zona residenziale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 32 %

Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 18/01/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Registro immobiliare di Urbino

Descrizione: immobili oggetto della perizia

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie: 34

Prezzo: 70.000,00 pari a 424,24 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,19	x	550,00	=	35.854,50
Valore superficie accessori:	8,25	x	550,00	=	4.537,50
					40.392,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.392,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella formulazione della stima si tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima e delle dotazioni proprie (caratteristiche intrinseche) e delle specifiche condizioni relative all'area dove il fabbricato è sito: vivacità del mercato immobiliare, condizioni economiche e

opportunità lavorative e di valorizzazione delle proprietà immobiliari, servizi pubblici, infrastrutture e collegamenti stradali, qualità ambientale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Cagli, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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	65,19	8,25	40.392,00	40.392,00
				40.392,00 €	40.392,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene oggetto di stima non si presta ad ulteriori profittevoli suddivisioni

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: **€ 40.392,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.019,60**

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: **€ 22,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.350,00**

data 24/01/2023

il tecnico incaricato
STEFANO TONTINI