



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI FINANCE SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. EGIDIO DE LEONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MARCHETTI

CF:MRLCU67T05L498R

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

telefono: 0722319351

fax: 0722319351

email: studiomarchettiluca@gmail.com

PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 78, della superficie commerciale di **165,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione, indicato catastalmente al 3° piano, che può realmente considerarsi un 2° piano; Detto appartamento, dispone al Piano Seminterrato, di un garage, un ripostiglio ed una centrale termica (ormai non più in utilizzata), in uso comune solo con l'appartamento sottostante al 2° piano (unità immobiliare al F° 151 del Catasto Fabbricati di Cagli, mappale 388, subalterno 5); Detto appartamento dispone altresì di tutte le parti comuni come per legge, compreso lo scoperto circostante comune, l'ingresso e vano scala comune e tutte le altre parti comuni come descritte nella planimetria prot. n° 6142 presentata in data 29/11/1985 (vedi documentazione catastale in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 388 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Goffredo Mameli, Via F.lli Cairoli, OMISSIS (unità al F° 151, mappale 388, sub. 5 - appartamento P.2°), parti comuni da più lati, salvo altri;

Per il dettaglio, vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.632,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00
Data della valutazione:	10/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento oggetto di esecuzione (catastalmente al 3° piano dell'edificio, ma che in realtà può considerarsi al 2°), dispone al Piano Seminterrato, di un garage, un ripostiglio ed una centrale termica (ormai non più in utilizzata), in uso comune solo con l'appartamento sottostante al 2° piano (unità immobiliare al F° 151 del catasto fabbricati di Cagli, mappale 388, subalterno 5); Detto appartamento dispone altresì di tutte le parti comuni come per legge, compreso lo scoperto circostante comune,

l'ingresso e vano scala comune, e tutte le altre parti comuni come descritte nella planimetria prot. n° 6142 presentata in data 29/11/1985 (vedi documentazione catastale in allegato);

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato alla data del 03/05/2018 (vedi elenco sintetico formalità in allegato);

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 30/03/2001 a Urbino ai nn. 368 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: lire 3.369.277.000.

Importo capitale: lire 1.282.843.890.

La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2 sull'immobile oggetto di esecuzione ed altri diritti su altri beni immobili non oggetto di esecuzione .

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nella presente iscrizione, è ricompreso nell'unità negoziale n° 1 (vedi iscrizione in allegato);

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 23/07/2004 a Urbino ai nn. 1743 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 120.000,00.

Importo capitale: €. 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 nni.

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare;.

Per il dettaglio, vedere iscrizione in allegato;

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 07/08/2014 a Urbino ai nn. 505 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 148.000,00.

Importo capitale: €. 74.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;.

Per il dettaglio, vedere iscrizione unita in allegato;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/03/2016 a Urbino ai nn. 190 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 340.000,00.

Importo capitale: €. 283.345,66.

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione ed altri diritti su altri immobili di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione;.

Per il dettaglio, vedere iscrizione unita in allegato;

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 22/03/2017 a Urbino ai nn. 201 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 137.663,84.

Importo capitale: €. 68.831,92.

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Per il dettaglio vedere iscrizione unita in allegato;

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 20/09/2002 a Urbino ai nn. 1234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 100.500,00.

Importo capitale: €. 67.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Tale iscrizione (vedi testo completo in allegato), risulta annotata con comunicazione n° 211 del 05/04/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/02/2013 (vedi comunicazione in allegato);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 31/07/2017 a Urbino ai nn. 3007 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Per il dettaglio, vedere trascrizione unita in allegato;

pignoramento, trascritta il 15/12/2017 a Urbino ai nn. 4807 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ed altri diritti su altri immobili di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione;

Per il dettaglio, vedere trascrizione unita in allegato;

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:

Per l'intero edificio principale, di cui fa parte il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, non risulta un amministratore di condominio, ne risultano determinati i millesimi condominiali di proprietà, ne risulta presente un regolamento di condominio;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Urbino del 09/08/2002 rep. 601 (dal 09/08/2002), trascritto il 22/08/2002 a Urbino ai nn.

3907 Reg. Part., in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Urbino del 09/08/2002 rep. 601.

Il titolo è riferito solamente a diritti di piena proprietà sul bene immobile oggetto di esecuzione; .

Per il dettaglio, vedi trascrizione dl decreto di trasferimento immobili, unita in allegato;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1966 fino al 09/08/2002), con atto stipulato il 15/05/1966 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli, trascritto il 07/06/1966 a Urbino ai nn. 1360, in forza di atto di compravendita.

I Signori sopra intestati con l'atto del 15/05/1966, acquistarono il terreno su cui hanno successivamente costruito l'edificio principale di cui fa parte, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **43 (condono edilizio 33/85')**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/01/1990 con il n. 43 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso edilizio di cui fa' parte il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Il condono edilizio presentato in data 03/12/1985 racc. n° 9046 (P.E. n° 33/85'), riguardava la costruzione di un locale non residenziale al Piano Seminterrato adibito ad uso legnaia (Mod. A), porzione in altro blocco e non attinente al bene immobile in esame; Riguardava inoltre il cambio di destinazione al Piano Sopraelevato (da abitazione in laboratorio - Mod. D), porzione in altro blocco e non attinente al bene immobile in esame; Riguardava inoltre la sanatoria di piccole varianti nella disposizione delle aperture (porte e finestre), senza aumento di superficie, volume e modifica del complesso architettonico (Mod. C), che interessava l'intero complesso edilizio, compreso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare; Per il dettaglio, si unisce in allegato copia della concessione edilizia in sanatoria ed elaborati connessi;

Licenza edilizia N. **78 del 22/10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio di civile abitazione, rilasciata il 22/10/1966 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificazione originaria del fabbricato principale di cui fa parte il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

Licenza edilizia N. **73 del 03/12/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio di civile abitazione, rilasciata il 03/12/1974 con il n. 73 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificazione in ampliamento del fabbricato principale di cui fa parte il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

In particolare, in origine, con licenza edilizia n° 78 del 22/10/1966 è stato costruito una prima parte di edificio principale corrispondente a tutto il blocco (di cui fa parte il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare) che rimane a destra rispetto il vano scala centrale, guardando lo stabile dalla sottostante Via Mameli; Quindi successivamente con licenza edilizia n° 73 del 03/12/1974, è stato realizzata la restante parte di edificio (a completamento della situazione come risulta all'attualità), ed in particolare del blocco, che rimane sulla sinistra rispetto il vano scala centrale, guardando lo stabile dalla sottostante Via Mameli;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n° 149 del 25/11/2002; l'immobile ricade in zona di completamento satura con regola insediativa, B1x. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedere stralcio norme di P.R.G. nel prospetto destinazione urbanistica in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare; Si mette in evidenza che lo stesso bene immobile in esame, distinto al F° 151 del Catasto Fabbricati di Cagliari, con il mappale 388 e subalterno 6, risulta oggetto anche di altra esecuzione immobiliare n° 120/2017 R.G.E. (che comprende anche ulteriori beni immobili), che come da provvedimento del Giudice in data 05/02/2018, è stata riunita parzialmente alla presente esecuzione immobiliare n° 68/2017 R.G.E.;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n° 43 del 29/01/1990, in riferimento all'immobile in esame, corrisponde completamente ad eccezione di una porta interna all'appartamento al P.3° tra i locali cucina e sala; In particolare nell'elaborato autorizzato con sanatoria, è presente questa porta (nel muro divisorio tra la cucina e la sala), che invece all'attualità risulta chiusa (vedi planimetria descrizione difformità in allegato); Si fa presente che la planimetria depositata in catasto in data 29/11/1985, corrisponde alla situazione attuale (con porta non presente), per cui potrebbe trattarsi anche di un errore grafico;

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che trattasi di eventuale difformità molto modesta, senza problemi di eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia; Si evidenzia che per il fatto che la planimetria depositata in catasto in data 29/11/1985, è corrispondente alla situazione attuale (con porta non presente), potrebbe trattarsi anche di un lieve errore grafico nella redazione dell'elaborato allegato alla sanatoria, per cui tale difformità risulta del tutto trascurabile;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Vedi documentazione catastale in allegato;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Vedi allegato prospetto di destinazione urbanistica e norme di P.R.G.;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità di cui sopra è riferita allo stato di ordinario funzionamento degli impianti presenti nella porzione di edificio (impianti risalenti all'epoca costruttiva dell'edificio); Dagli accertamenti in sopralluogo e presso l'ufficio tecnico di Cagliari, non è stato possibile reperire la documentazione attestante la regolarità degli impianti;

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 78, della superficie commerciale di **165,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione, indicato catastalmente al 3° piano, che può realmente considerarsi un 2° piano; Detto appartamento, dispone al Piano Seminterrato, di un garage, un ripostiglio ed una centrale termica (ormai non più in utilizzata), in uso comune solo con l'appartamento sottostante al 2° piano (unità immobiliare al F° 151 del Catasto Fabbricati di Cagli, mappale 388, subalterno 5); Detto appartamento dispone altresì di tutte le parti comuni come per legge, compreso lo scoperto circostante comune, l'ingresso e vano scala comune e tutte le altre parti comuni come descritte nella planimetria prot. n° 6142 presentata in data 29/11/1985 (vedi documentazione catastale in allegato);

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 388 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Goffredo Mameli, Via F.lli Cairoli, OMISSIS (unità al F° 151, mappale 388, sub. 5 - appartamento P.2°), parti comuni da più lati, salvo altri;

Per il dettaglio, vedi documentazione catastale in allegato;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano a km 50 circa; Gubbio a Km 30 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante Metri 100 circa

nella media 

superstrada distante Km 2 circa

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:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto appartamento si sviluppa ad unico piano complanare, (catastalmente indicato come 3°, ma in realtà è un 2° piano), con i seguenti locali: un ingresso-disimpegno, una cucina, una sala, una camera e/o una dispensa, altre due camere, disimpegno e servizio igienico; Nella zona soprastante risulta un sottotetto di intercapedine con la copertura; Al Piano Seminterrato sono ubicati il garage, il ripostiglio e la centrale termica (ormai non più in utilizzata), in uso comune solo con l'appartamento sottostante al 2° piano (unità immobiliare al F° 151 del Catasto Fabbricati di Cagliari, mappale 388, subalterno 5); L'area circostante l'intero stabile (di cui fa parte l'immobile in esame), risulta in comune con le altre unità, come le parti comuni per legge, il vano scala comune e tutto quanto come indicato nella nella planimetria protocollo n° 6142 presentata in data 29/11/1985 (vedi documentazione catastale e rilievi fotografici in allegato);

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante realizzati in parte in metallo e parte in pvc

nella media 

infissi interni: ad ante realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in pannelli

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A. , il rivestimento è realizzato in parte ad intonaco e parte con rivestimento in pietra a faccia vista

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, lastre marmo e parte in legno

nella media 

portone di ingresso: ad ante realizzato in metallo e parti vetrate il portone d'ingresso comune e in legno quello d'ingresso all'appartamento

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

scale: tra il P. Seminterrato ed il 3° Piano (scala comune) con rivestimento in pietra di marmo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. L'impianto è in ordinario stato di manutenzione e funzionamento;

fognatura: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in plastica e/o cemento con recapito in fogna pubblica conformità: non rilevabile. L'impianto è in ordinario stato di manutenzione e funzionamento;

energia solare: piccolo impianto con serbatoio e pannelli installati entrambi in copertura utilizzato per per produzione acqua calda sanitaria conformità: non rilevabile

idrico: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. L'impianto è in ordinario stato di manutenzione e funzionamento;

termico: impianto di riscaldamento con camino tradizionale dotato di sistema di riscaldamento e circolazione acqua calda con alimentazione in a legna i diffusori sono in elementi radianti in ghisa conformità: non rilevabile

nella media nella media nella media nella media nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento ed armature metalliche

scale interne: a rampanti realizzate in latero-cemento ed armature metalliche

solai: latero-cemento ed armature metalliche

strutture verticali: costruite in muratura ordinaria e parti in C.A.

nella media nella media nella media nella media nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[136,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018 - 10730 registrata in data 16/04/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. appartamento	134,00	x	100 %	=	134,00
S.E.L. del garage comune per 1/2 (mq. 134,00/2)	67,00	x	40 %	=	26,80
S.E.L. del ripostiglio comune per 1/2 (mq. 18,00/2)	9,00	x	40 %	=	3,60

S.E.L. della centrale termica comune per 1/2 (mq. 6,00/2)	3,00	x	40 %	=	1,20
Totale:	213,00				165,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 970,00 per metro quadrato di superficie; Le porzioni al P. Seminterrato, risultano prive di rifiniture e di ciò si è tenuto conto in sede di determinazione delle relative superfici ponderate;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,60 x 970,00 = **160.632,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.632,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.632,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	165,60	0,00	160.632,00	160.632,00
				160.632,00 €	160.632,00 €

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: **€. 160.632,00**

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: **€. 632,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.000,00**

data 10/05/2018

il tecnico incaricato
LUCA MARCHETTI