



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Egidio De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE MAESTRINI

CF:MSTDNL68A09Z133I

con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134

telefono: 3339696288

email: daniele@studiomaestro.it

PEC: daniele.maestrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 5, della superficie commerciale di **193,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di locale Commerciale posto all'interno di un complesso Residenziale composto da uffici e appartamenti posti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

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

- foglio 32 particella 1031 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 179 mq, rendita 2.764,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: TERRA, intestato a *****

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.795,00
Data della valutazione:	07/02/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. REP. 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a PESARO ai nn. REG GEN 7457-REG PART 1821, a favore di SAN PAOLO BANCA DELL' ADRIATICO S.p.A. , contro***** , derivante da Mutuo originario di euro 8.000.000,00 .

Importo ipoteca: 16.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L' ipoteca volontaria pari a 16.000.000,00 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,00, è stata, più volte ridotta a fronte della riduzione della somma originaria, fino alla data del 17.07.2015 quando con Atto Notaio Colangeli, la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta ad euro 2.297.760,00 ; (Importo Ipoteca euro 4.595.520,00), - Reg gen 3694 reg part 345 del 23.07.2015.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 441/2017 di repertorio, trascritta il 19/07/2017 a Urbino ai nn. reg gen 3964 reg part 2862, a favore di Intesa San Paolo Spa, contro ***** , derivante da Atto di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino-Verbale di Pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE CONVENZIONE , stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO ai nn. 23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg gen 11240 - reg part 6243, a favore di***** , contro***** , derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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:	€. 3.384,75
Millesimi condominiali:	70,76

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di notaio MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 14/01/2005 a URBINO ai nn. reg gen 369 reg part 218, in forza di atto di compravendita



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 2006/25907 , intestata a ***** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n. 25907 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 26861 del 15.12.2008, intestata a ***** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE - COMMERCIALE RIF. D.I.A. PROT. N. 2006/25907 DEL 21.12.2006, presentata il 15/12/2008 con il n. 26861 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 990 del 15/01/2009, intestata a ***** , per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI IMMOBILI RELATIVI AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 15/01/2009 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità nella dimensione dei pilastri, e posizione rispetto alle pareti e infissi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale della planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI SONO STATI INSERITI A CARICO DELLA PROCEDURA

Tempi necessari per la regolarizzazione: La variazione è già stata eseguita nella procedura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 5



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 5, della superficie commerciale di **193,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di locale Commerciale posto all'interno di un complesso Residenziale composto da uffici e appartamenti posti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

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

- foglio 32 particella 1031 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 179 mq, rendita 2.764,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: TERRA, intestato a *****

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 centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale in questione è composto da un ampio negozio e servizi igienici. L'accesso è garantito dal fronte della palazzina, dove è presente un'ampia vetrata sul porticato pubblico, mentre lungo tutte le pareti esterne sono presenti delle finestre alte, che garantiscono aereazione ed illuminazione. I pavimenti sono di buona fattura, in ceramica monocottura, gli infissi in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato, gli impianti a pompe di calore garantiscono il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : pompe di calore con alimentazione a energia elettrica con diffusori in a soffitto conformità: esistente	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: esistente	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : padiglione costruita in solaio laterocemento ricoperto da tegole	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	





Fronte del locale



Vista dell'interno



Vista dell'interno



Soffitto del locale

CLASSE ENERGETICA:



[114,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27744 registrata in data 07/10/2018

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
Superficie lorda del locale	193,70	x	100 %	=	193,70
Totale:	193,70				193,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche della porzione di fabbricato stimata, (Residenza/Commerciale - coeff. 1,00), (Vani Accessori - coeff.0,50), (Balconi e porticati - coeff. 0,33).

Nel caso specifico all'intero locale commerciale di mq. 193,70 si può applicare il coefficiente di correzione 1,00 per una superficie pari a mq. 193,70 che moltiplicata per il prezzo medio di Euro 1.400,00 si ottiene un valore pari ad Euro 232.440,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **271.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 271.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 271.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE , agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	negozio	193,70	0,00	271.180,00	271.180,00
				271.180,00 €	271.180,00 €

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: **€. 271.180,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.384,75
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.795,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15, della superficie commerciale di **96,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano Primo di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4/B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: 1, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano Secondo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 10/B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 3.550,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.650,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.704,00
Data della valutazione:	07/02/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. REP 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a PESARO ai nn. reg gen 7457 reg part 1821, a favore di SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO, contro *****
derivante da concessione fi mutuo fondiario. Importo ipoteca: 16.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

L'ipoteca volontaria pari ad euro 16.000.000 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,0, è stata più volte ridotta a fronte della riduzione dell'importo capitale, fino alla data del 17.07.2015, quando con Atto Notaio Colangeli, la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta a d euro 2.297.760,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca pari ad Euro 4.595.520,00, trascritta in data 23.07.2015 -Reg.gen 3694 reg part 345

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 441/2017 di repertorio, trascritta il 19/07/2017 a Urbino ai nn. reg gen 3964 reg part 2862, a favore di Intesa San Paolo SpA, contro *****
derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino-Verbale di Pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE CONVENZIONE, stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO ai nn. 23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg gen 11240 reg part 6243, a favore di *****
contro *****
derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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:	€. 1.945,90



Millesimi condominiali:

66,36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 14/01/2005 a URBINO ai nn. reg gen 369 reg part 218, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N.2006/25907, intestata a***** per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n. 25907 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 26861 del 15.12.2008, intestata a***** , presentata il 15/12/2009 con il n. 26861 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 990 del 15/01/2009, intestata a***** , per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI IMMOBILI RELATIVI AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 15/01/2009 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità all'interno degli appartamenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale delle planimetrie

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Le variazioni sono state già eseguite nella procedura

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15, della superficie commerciale di **96,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano Primo di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4/B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: 1, intestato a *****
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	--------	---------------------



autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un appartamento di tipo residenziale composto da soggiorno-cucina, disimpegno camera e bagno. Le pavimentazione in ceramica monocottura, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane esterne, le porte in legno tamburato, l'impianto termico a radiatori di alluminio con caldaia a gas metano. Le finiture tutte di buona qualità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> radiatori alluminio con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> oleopneumatico conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> padiglione costruita in solaio latero-cemento ricoperto da tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CLASSE ENERGETICA:



[44,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27739 registrata in data 07/10/2018

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	78,80	x	100 %	=	78,80
terrazzo	52,60	x	33 %	=	17,36
Totale:	131,40				96,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile stimato. (Residenza Commerciale - coeff, 1,00) (Vani accessori - coeff. 0,50) (Balconi - coeff 0,33).

Nel caso specifico all'appartamento di mq. 78,80 si può applicare il coefficiente di correzione 1,00 per una superficie pari a mq. 78,80, a cui si deve aggiungere la superficie del terrazzo di mq. 52,60 che ragguagliata risulta pari a mq. 17,358 che sommata alla residenza da una superficie totale di mq. 96,158 che moltiplicata per il prezzo medio degli appartamenti di Euro 1.400,00 a metro quadro, si ottiene un valore pari ad euro 134.621,20, arrotondato ad euro 135.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano Secondo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 10/B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 3.550,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un appartamento di tipo residenziale composto da soggiorno-cucina 2 camere, disimpegno, w.c, bagno , e tre terrazzi. Le pavimentazioni in parte in legno ed in parte di ceramica monocottura, gli infissi estrni in legno con vetrocamera e persiane esterne, le porte interne in legno tamburato, con portoncino blindato; l'impianto termico a radiatori di alluminio con caldaia a gas metano. Le finiture tutte di buona qualità.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: radiatori alluminio con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in solaio latero cemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

[78,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27737 registrata in data 07/10/2018

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	87,70	x	100 %	=	87,70
terrazzi	19,20	x	33 %	=	6,34
Totale:	106,90				94,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile stimato (Residenza Commerciale - coeff 1,00) (Vani accessori coeff 0,50) (Terrazzi Balconi - coeff 0,33).

Nel caso specifico all'appartamento di mq. 87,70 si può applicare il coefficiente di correzione 1,00, e ai terrazzi il coefficiente di correzione 0,33 per una superficie totale ragguagliata pari a mq. 94,036 che moltiplicata per il prezzo di euro 1.400 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 119.230,80



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **131.650,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.650,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.650,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto è composto da due beni (Corpo A e Corpo B), costituiti da n. 2 appartamenti. Il Valore di ciascun bene è riportato specificatamente all'interno della descrizione del singolo corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	96,16	0,00	135.000,00	135.000,00
B	appartamento	94,04	0,00	131.650,40	131.650,40
				266.650,40 €	266.650,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendibilità di ogni singolo Corpo (Appartamento), non compromette il valore del singolo bene, che è ben diviso e facilmente riscontabile, e può essere venduto singolarmente.

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: **€. 266.650,40**



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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.945,90
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.704,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

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

A appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un appartamento al Piano primo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3/A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 1, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano secondo di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed Appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6/A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano secondo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 10/A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

249,57 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.751,00
Data della valutazione:	07/02/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. rep n. 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a PESARO ai nn. reg. gen n. 7457 - reg part. n. 1821 del 19.09.2007, a favore di SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO, contro*****., derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 16.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'Ipoteca volontaria pari ad euro 16.000.000,00 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,00, è stata più volte ridotta a fronte della riduzione dell'importo capitale, fino alla data del 17.07.2015, quando con Atto Notaio Colangeli, la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta ad euro 2.297.760,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca pari ad euro 4.595.520,00, trascritta in data 23.07.2015 - reg Gen 3694 reg part. 345

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep 441/2017 di repertorio, trascritta il 19/07/2017 ai nn. reg gen n. 3964 - reg part n. 2862 del 19.07.2017, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro*****., derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino - Verbale di Pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE CONVENZIONE, stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA ai nn.



23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg.gen. 11240 - reg part. 6243 del 27.12.2006, a favore di***** , contro***** , derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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:	€. 4.248,73
Millesimi condominiali:	84,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 14/01/2015 a URBINO ai nn. 369 reg gen - 218 reg part. , in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. **2006/25907**, intestata a ***** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n. 25907 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. **26861 del 15.12.2008 impresa** , intestata a ***** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE - COMMERCIALE RIF. D.I.A. PROT. N. 2006 /25907 DEL 21.12.2006, presentata il 15/12/2009 con il n. 26861 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. **990 del 15.01.2009**, intestata a***** , per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI IMMOBILI RELATIVI AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE , presentata il 15/01/2009 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità all'interno degli appartamenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazioni Catastali delle planimetrie

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Le Variazioni sono state già eseguite nella procedura

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un appartamento al Piano primo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3/A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 1, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 29 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un appartamento di tipo residenziale composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera bagno, disimpegno. Le pavimentazioni in ceramica monocottura, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane esterne, le porte in legno tamburto, l'impianto termico a radiatori di alluminio con caldaia a gas metano. Le finiture tutte di buona qualità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: radiatori alluminio con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in solaio al di sotto della media
laterocemento ricoperto da tegole



solai: soletta in cemento armato in opera con
nervature emergenti parallele

nella media



CLASSE ENERGETICA:

[31,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27740 registrata in data 15/01/2019

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	61,50	x	100 %	=	61,50
Totale:	61,50				61,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile stimato. (Residenza - Commerciale - coeff. 1,00) (vani accessori - coeff. 0,50) (balconi terrazzi - coeff 0,33).

Nel caso specifico, all'appartamento di mq. 61,50 si può applicare il coefficiente di correzione 1,00 per una superficie totale di mq. 61,50 che moltiplicata per il prezzo medio degli appartamenti di euro 1.400,00 a metro quadro, si ottiene un valore pari ad euro 86.100,00 arrotondato ad euro 86.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.000,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano secondo di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed Appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6/A, ha un'altezza



interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un appartamento di tipo residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, w.c. e 3 terrazzi. La pavimentazione in ceramica monocottura, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane esterne, le porte interne in legno tamburato, l'impianto termico a radiatori di alluminio con caldaia a gas metano. Le finiture tutte di buona qualità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: finestre realizzati in legno massello

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: radiatori alluminio con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in solaio laterocemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[70,35 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27738 registrata in data 07/10/2018

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,70	x	100 %	=	87,70
terrazzi	19,20	x	33 %	=	6,34
Totale:	106,90				94,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile stimato. (Residenza-commerciale coeff. 1,00) (Vani accessori -coeff 0,50) Balconi terrazzi-coeff 0,33).

Nel caso specifico, all'appartamento di mq. 87,70 si applica il coefficiente di correzione 1,00 per una superficie ragguagliata pari a mq. 87,70, a cui si aggiunge la superficie ragguagliata dei terrazzi di mq.6,336 , ottenuta moltiplicando il coefficiente 0,33 alla asuperficie di mq.19,20 per un totale di mq.94,036 che moltiplicata per il prezzo medio degli appartamenti di euro 1.400,00 a metro quadro, si ottiene un valore totale pari ad euro 131.669,60, arrotondato ad euro 132.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **132.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.000,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 17, della superficie commerciale di **94,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di appartamento al Piano secondo di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 17 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 10/A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: 2, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Appartamento in questione è un appartamento di tipo residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, w.c. e 3 terrazzi. Le pavimentazioni in ceramica monocottura, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno esterne, le porte in legno tamburato, l'impianto



termico a radiatori di alluminio con caldaia a gas metano. le finiture tutte di buona qualità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: radiatori alluminio con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in solaio latero-cemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[78,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018/27736 registrata in data 07/10/2018

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,70	x	100 %	=	87,70
terrazzi	19,20	x	33 %	=	6,34
Totale:	106,90				94,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile stimato. (Residenza-commerciale coeff. 1,00) (vani accessopri -coeff. 0,50) (balconi e terrazzi -coeff. 0,33).

Nel caso specifico, all'appartamento di mq. 87,70 si applica il coefficiente di correzione 1,00 per una superficie ragguagliata pari a mq.87,70, a cui si aggiunge la superficie ragguagliata dei terrazzi di mq. 6,336, ottenuta moltiplicando il coefficiente 0,33 alla superficie di mq. 19,20 per un totale di mq.94,036 che moltiplicata per il prezzo medio degli appartamenti di euro 1.400,00 a metro quadro, si ottiene un valore totale pari ad euro 131.669,60 arrotondato ad euro 132.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **132.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto è composto da ben tre Corpi (Corpo A - B e C), costituiti da n. 3 Appartamenti . Il Valore di ciascun bene è riportato specificatamente all'interno della Descrizione del singolo Corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	61,50	0,00	86.000,00	86.000,00
B	appartamento	94,04	0,00	132.000,00	132.000,00
C	appartamento	94,04	0,00	132.000,00	132.000,00
				350.000,00 €	350.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendibilità di ogni singolo Corpo (Appartamento), non compromette il valore del singolo bene, che ben diviso e facilmente riscontrabile, e può essere venduto singolarmente.

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: **€. 350.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.248,73**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,27**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 345.751,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al Piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI - FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI - FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 9, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

D box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 10, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

E box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **12,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

F box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 13, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

G box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 15, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

H box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 16, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



I box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 18, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 72,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

J box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 19, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

K magazzino-deposito a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **52,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un locale adibito a magazzino deposito al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 21, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 107 mq, rendita 135,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

L box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **9,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 22, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

M box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:



- foglio 32 particella 1031 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

N box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di 9,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 24, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

O box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di 18,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 26, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

P box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di 18,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 27, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

Q magazzino deposito a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di 71,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di locale magazzino-deposito al piano seminterrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 28, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 177,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	340,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 477.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 473.098,00
Data della valutazione:	07/02/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA DI FANO ai nn. 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 ai nn. reg gen 7457 - reg part 1821 , a favore di SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO , contro *****derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 16.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

L'Ipoteca volontaria pari ad euro 16.000.000,00 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,00, è stata più volte ridotta a fronte della riduzione dell'importo capitale, fino alla data del 17.07.2015 , quando con Atto Notaio Colangeli , la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta ad euro 2.297.760,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca pari ad euro 4.595.520,00, trascritta in data 23.07.2015 - reg Gen 3694 reg part. 345

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 441/2017 di repertorio, trascritta il 19/07/2017 a Urbino ai nn. reg gen 3964-reg part 2862, a favore di INTESA SAN PALOLO S.P.A., contro *****derivante da Atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Urbino -verbale di Pignoramento



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

TRASCRIZIONE CONVENZIONE , stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO DI FANO ai nn. 23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg gen 11240 - reg part 6243 del 27.12.2006, a favore di***** , contro***** , derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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:	€. 4.161,69
Millesimi condominiali:	90,64

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

*****per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA DI FANO ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 14/01/2015 a URBINO ai nn. reg gen 369 - reg part. 218, in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. N. 2006/25907**, intestata a***** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE- RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n. 25907 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. N. 22861 del 15.12.2008**, intestata a***** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE - COMMERCIALE RIF. D.I.A. PROT. N. 2006 /25907 DEL 21.12.2006, presentata il 15/12/2009 con il n. 26861 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. N. 990 del 15.01.2009**, intestata a***** ,per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI IMMOBILI RELATIVI AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE , presentata il 15/01/2009 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità in alcuni dei box
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale delle Planimetrie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: La
Variazione è stata già eseguita nella procedura

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al Piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI - FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da tennis

nella media 

campo da calcio

nella media 



centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	
autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato, composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso Comune. Le pareti sono in parte in C.A. a vista in parte in muratura il tutto tinteggiato. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura alquarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : Porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	
--	--------	--



ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

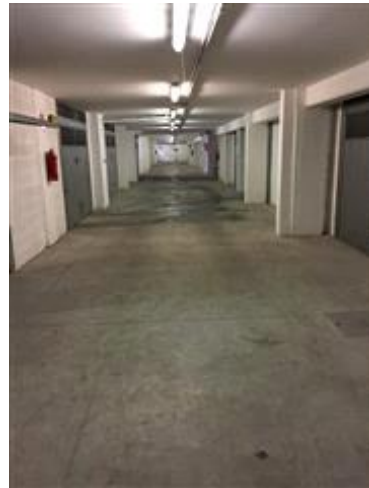
nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media 



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
garage	23,20	x	50 %	=	11,60
Totale:	23,20				11,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze-negozi coeff 1,00 - Garage, Locali deposito coeff, 0,50 - Terrazzi balconi coeff. 0,33).

Ne caso specifico la superficie di mq. 23,20 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 11,60 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 16.240,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.240,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI - FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO , intestato *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile in questione è un box interato, coposto da unico vano adibito a garage da cui si accede dall'esterno da un ingresso Comune . Le pareti sono in Parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:



strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: padiglione costruita in solaio laterocemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

copertura: padiglione costruita in solaio laterocemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆



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
garage	28,70	x	50 %	=	14,35
Totale:	28,70				14,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza-negozi coeff. 1,00 - Garage locali deposito coeff.0,50 - Terrazzi Balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq.28,70 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 14,35 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale pari ad euro 20.090,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.090,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano Interrato di un Complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 9, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI FOSSOMBRONE, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	
autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. a vista n parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	
---	--------	--



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

ottimo

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio

nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme

ottimo

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media



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
-------------	-------------	--------	-------------



garage	35,60	x	50 %	=	17,80
Totale:	35,60				17,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza-negozi coeff. 1,00 - garage, locali deposito coeff. 0,50 - Terrazi balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 35,60 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 17,80 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 24.920,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.920,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 10, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un un ingresso comune . Le pareti sono in parte in C.A: in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: conforme

ottimo

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: soletta in cemento armato in opera con
nervature emergenti parallele

nella media

copertura: padiglione costruita in laterocemento
ricoperto da tegole

nella media



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
garage	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze-negozi coeff. 1,00 - garage, locali deposito coeff.0,50 - Terrazzi balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 29,00 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 14,50 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 20.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.300,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **12,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile in questione è un box interrato, composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. a vista in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : Porta di accesso realizzati in	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------



alluminio

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

ottimo

nella media

ottimo

nella media

nella media

nella media

nella media



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
garage	24,20	x	50 %	=	12,10
Totale:	24,20				12,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze-negozi coef.1,00 - Garage locali deposito coeff.0,50 - Terrazzi balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 24,20 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 12,10 che moltiplicata per prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 16.940,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.940,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 13, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile in questione è un box interrato, composto da unico vano adibito a garage a cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte i C.A. a vista in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.



Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

ottimo

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio

nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: conforme

ottimo

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media



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
garage	26,60	x	50 %	=	13,30
Totale:	26,60				13,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze negozi coeff.1,00 - Garage locali deposito coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 26,60 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 13,30 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 18.620,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.620,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **14,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali Commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 15, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato, composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. a vista in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.



Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

ottimo

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio

nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme

ottimo

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media



**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
garage	29,90	x	50 %	=	14,95
Totale:	29,90				14,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza negozi coeff.1,00 - Garage locali deposito coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 29.90 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie raggugliata pari a mq. 14,95 che moltiplicata per il prezzo di euro 1.400,00 a metro quadro, si ottiene un valore pari ad euro 20.930,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.930,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **20.930,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **20.930,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO H

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 16, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	--------	---------------------



autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	
<i>ascensore</i> : oleopneumatico conformità: conforme	nella media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>copertura</i> : padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole	nella media	





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
garage	36,00	x	50 %	=	18,00
Totale:	36,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza negozi coeff. 1,00 -



garage locali deposito coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 36,00 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari amq. 18,00 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 ametro quadro si ottiene un valore di euro 25.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.200,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3
BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO I

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 18, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 72,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 29 KM	nella media	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆
porto distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 KM	nella media	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muartura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ☆☆☆☆☆

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio nella media ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220 V conformità: conforme ottimo ☆☆☆☆☆

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ☆☆☆☆☆

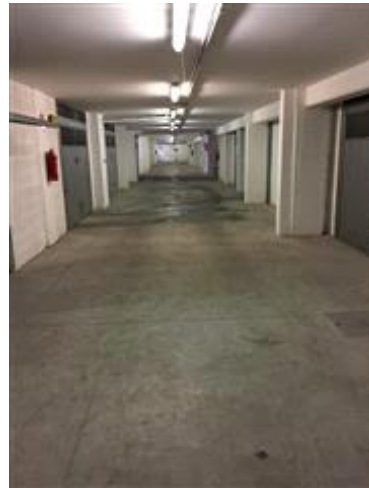
Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ☆☆☆☆☆

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole nella media ☆☆☆☆☆



**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
garage	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	41,00				20,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza negozi coeff.1,00 -



garage locali deposito coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nelo caso specifico la superficie di mq. 41,00 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 20,50 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 ametro quadro si ottiene un valore pari ad euro 28.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.700,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO J

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 19, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: esterno, la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





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
garage	23,50	x	50 %	=	11,75
Totale:	23,50				11,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza negozi coeff.1,00 - Garage locali deposito coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 23,50 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 11,75 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 16.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.450,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

MAGAZZINO-DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO K

magazzino-deposito a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **52,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un locale adibito a magazzino deposito al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 21, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 107 mq, rendita 135,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	



municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	
autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un ampio locale adibito a magazzino-deposito interrato da cui vi si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo

infissi esterni: portone generale realizzati in alluminio nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V ottimo
 conformità: conforme

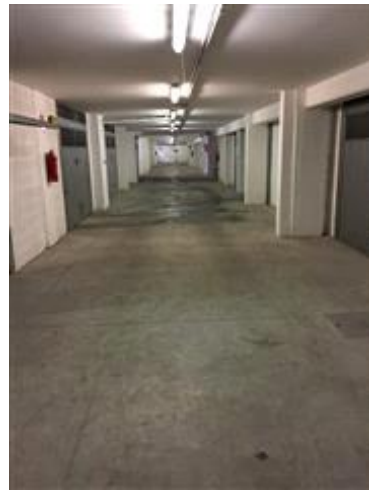
ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media

Delle Strutture:



strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆



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
magazzino-deposito	105,30	x	50 %	=	52,65
Totale:	105,30				52,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza-negozi coeff.1,00 - garage depositi coeff.0,50 - Terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 105,30 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 52,65 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 73.710,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.710,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO L

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **9,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 22, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	



ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tintggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

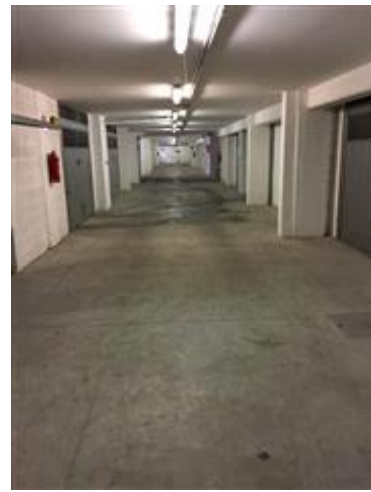
strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole

nella media 



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
garage	19,30	x	50 %	=	9,65
Totale:	19,30				9,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze negozi coeff.1,00 - Garage depositi coeff.0,50 - terrazi balconi coeff.0,33).



Nel caso specifico la superficie di mq. 19,30 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari a mq. 9,65 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale pari ad euro 13.510,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.510,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO M

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **11,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano inetrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso in comune. Le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : Porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

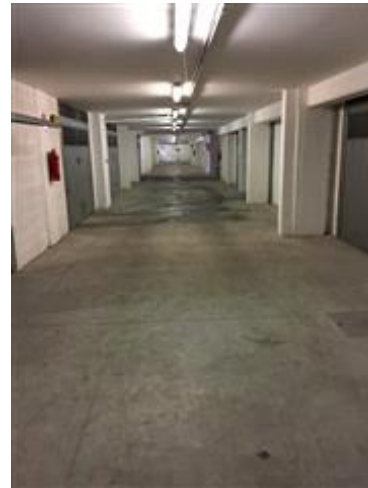
Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : oleopneumatico conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**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
garage	22,50	x	50 %	=	11,25
Totale:	22,50				11,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze negozi coef.1,00 - garage



depositi coeff.0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 22,50 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari amq. 11,25 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale pari ad euro 15.750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.750,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO N

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **9,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 24, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso in comune. le pareti sono in parte in C.A. in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura la quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di accesso realizzati in alluminio ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: portone generale di accesso realizzati in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**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
garage	19,30	x	50 %	=	9,65
Totale:	19,30				9,65

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze ngozi coeff.1,00 - garage depositi coeff.0,50 - terrazi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq.19,30 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari amq.9,65 che moltiplicata per il prezzo medio di euro



1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale pari ad euro 13.510,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.510,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO O

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **18,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di box singolo adibito a garage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 26, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	
autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso in comune. Le pareti sono in parte in C:A. a vista in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	
<i>ascensore</i> : oleopneumatico conformità: conforme	nella media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>copertura</i> : padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole	nella media	



**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
garage	37,10	x	50 %	=	18,55
Totale:	37,10				18,55

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema : (Residenza negozi coeff.1,00 - garage depositi coeff. 0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 37,10 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata pari amq. 18,55 che moltiplicata per il prezzo medio di euro



1.400,00 ametro quadro si ottiene unvalore pari ad euro 25.970,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.970,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO P

box singolo a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **18,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di un box singolo adibito agarage al piano interrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 27, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	
autostrada distante 29 KM	nella media	
ferrovia distante 30 KM	nella media	
porto distante 30 KM	nella media	
superstrada distante 1 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un box interrato composto da unico vano adibito a garage da cui si accede da un ingresso comune. Le pareti sono in parte in C.,A. a vista in parte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porta di accesso realizzati in alluminio	ottimo	
---	--------	--

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
--	-------------	--

<i>infissi esterni</i> : portone generale di accesso realizzati in alluminio	nella media	
--	-------------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	
--	--------	--

<i>ascensore</i> : oleopneumatico conformità: conforme		
--	--	--

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
--	-------------	--

<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
--	-------------	--

<i>copertura</i> : padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole	nella media	
--	-------------	--



**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
garage	37,60	x	50 %	=	18,80
Totale:	37,60				18,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenze negozi coeff.1,00 - garage depositi coeff. 0,50 - terrazzi balconi coeff.0.33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 37,60 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata di mq. 18,80 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 26.320,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.320,00**

BENI IN FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3

MAGAZZENO DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO Q

magazzino deposito a FOSSOMBRONE PIAZZALE MONTESSORI 3, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di locale magazzino-deposito al piano seminterrato di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 3 di Fossombrone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 28, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, rendita 177,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: SEMINTERRATO, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	



ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 29 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 30 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è un locale magazzino deposito seminterrato composto da un unico vano da cui si accede da un ingresso posto sulla rampa di accesso dei garage interrati. Le pareti in C.A. a vista in parte ed in aperte in muratura tinteggiate. Le pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta di accesso realizzati in alluminio buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: padiglione costruita in laterocemento ricoperto da tegole nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



**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
magazzino deposito	143,00	x	50 %	=	71,50
Totale:	143,00				71,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza negozi coeff.1,00 - garage depositi coeff.0,50 - Terrazzi balconi coeff. 0,33).

Nel caso specifico la superficie di mq. 143,00 è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie ragguagliata di mq. 71,50 che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale pari ad euro 100.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **100.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto è composto da ben 17 beni (CORPO A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q), costituiti da 15 garage e 2 magazzini. Il Valore di ciascun bene è riportato specificatamente all'interno della descrizione del singolo corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	box singolo	11,60	0,00	16.240,00	16.240,00
B	box singolo	14,35	0,00	20.090,00	20.090,00
C	box singolo	17,80	0,00	24.920,00	24.920,00
D	box singolo	14,50	0,00	20.300,00	20.300,00
E	box singolo	12,10	0,00	16.940,00	16.940,00
F	box singolo	13,30	0,00	18.620,00	18.620,00
G	box singolo	14,95	0,00	20.930,00	20.930,00
H	box singolo	18,00	0,00	25.200,00	25.200,00
I	box singolo	20,50	0,00	28.700,00	28.700,00
J	box singolo	11,75	0,00	16.450,00	16.450,00
K	magazzino- deposito	52,65	0,00	73.710,00	73.710,00



L	box singolo	9,65	0,00	13.510,00	13.510,00
M	box singolo	11,25	0,00	15.750,00	15.750,00
N	box singolo	9,65	0,00	13.510,00	13.510,00
O	box singolo	18,55	0,00	25.970,00	25.970,00
P	box singolo	18,80	0,00	26.320,00	26.320,00
Q	magazzino deposito	71,50	0,00	100.100,00	100.100,00
				477.260,00 €	477.260,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendibilità di ogni singolo CORPO (Garage-magazzino), non compromette il valore del singolo bene, che è ben diviso e facilmente riscontrabile, e può essere venduto singolarmente.

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: **€. 477.260,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.161,69**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 473.098,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A tettoia a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di tettoia a piano terra posta sul fronte e retro di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 15-17 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 349 mq, rendita 62,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: TERRA, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B area urbana a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17, della superficie commerciale di **11,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di area urbana al Piano terra posta sul retro e di lato ad un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori 15-17 di Fossombrone.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 56 (catasto fabbricati), consistenza 447 mq, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: TERRA, intestato a *****Presenta una forma variabile terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.690,00
Data della valutazione:	07/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il Lotto in questione è composto da un porticato ed un area Urbana. Le proprietà in questione fanno parte di aree già utilizzate da altri proprietari di immobili presenti all'interno del complesso residenziale, e senza delle quali non possono accedere ai propri relativi appartamenti o unità



immobiliari di vario tipo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO DI FANO ai nn. 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 ai nn. eg gen 7457 - reg part 1821 , a favore di SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO, contro*****

, derivante da concessione di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 16.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'Ipoteca volontaria pari ad euro 16.000.000,00 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,00, è stata più volte ridotta a fronte della riduzione dell'importo capitale, fino alla data del 17.07.2015 , quando con Atto Notaio Colangeli , la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta ad euro 2.297.760,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca pari ad euro 4.595.520,00, trascritta in data 23.07.2015 - reg Gen 3694 reg part. 345

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/01/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 441/2017 di repertorio, trascritta il 14/01/2019 a Urbino ai nn. reg gen 3964-reg part 2862, a favore di INTESA SAN PALOLO S.P.A., contro *****

derivante da Atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Urbino -verbale di Pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE CONVENZIONE , stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO DI FANO ai nn. 23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg gen 11240 - reg part 6243 del 27.12.2006, a favore di *****contro*****
derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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 14/01/2019), con atto stipulato il 14/01/2019 a firma di
NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA DI FANO ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 14/01/2019 a
URBINO ai nn. reg gen 369 - reg part. 218, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. N. 2006/25907**, intestata
a*****., per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO
COMMERCIALE- RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n.
25907 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

N. D.I.A. N. 22861 del 15.12.2008, intestata a*****., per lavori di VARIANTE
IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE - COMMERCIALE RIF.
D.I.A. PROT. N. 2006 /25907 DEL 21.12.2006, presentata il 15/12/2009 con il n. 26861 di protocollo,
agibilità del 17/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. N. 990 del 15.01.2009**, intestata
a*****., per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI
ALCUNI IMMOBILI RELATIVI AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE
E COMMERCIALE , presentata il 15/01/2009 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 17/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità catatsali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catatsale delle planimetrie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Le
Variazioni sono già state eseguite nella procedura

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di tettoia a piano terra posta sul fronte e retro di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori n. 15-17 di Fossombrone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 349 mq, rendita 62,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI , piano: TERRA, intestato a *****
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 2008.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia distante 30 KM
 porto distante 30 KM
 superstrada distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è una tettoia a piano terra sul fronte di un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti e come tale a servizio di tutte le unità che lo compongono, che non non sono tutte intestate al medesimo soggetto. La particolarità della tettoia è quella che pur essendo a servizio dell'intero complesso residenziale è intestata ad unico soggetto.

La tettoia è realizzata in cemento armato con colonne portanti rivestite in pietra sul fronte ed intonacate sul retro.



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
Tettoia comune	340,00	x	5 %	=	17,00
Totale:	340,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tettoia in questione pur avendo un suo valore commerciale, per il fatto che è a servizio di un intero complesso residenziale non può avere una logica legata alla vendita esclusiva del bene. Lo stesso infatti proprio perchè è a servizio di un complesso residenziale composto oltre che dal proprietario esclusivo anche da molteplici altri soggetti, non potrà mai avere una sua autonomia.

Solo formalmente si può considerare un ipotetico prezzo di mercato applicando un coefficiente di correzione pari a 0,05, ribadendo l'assoluta invendibilità del bene, per le definizioni sopra indicate.

Nel caso specifico la superficie dell'intera tettoia di mq. 340,00 viene moltiplicata per il coefficiente di correzione 0,05 ottenendo un superficie ragguagliata pari a 17,00 metri quadrati che moltiplicata per il prezzo medio di euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore pari ad euro 23.800,00.

Si ribadisce l'assoluta mancanza di ogni caratteristica di tipo Commerciale legata alla vendita del bene per la sua funzione specifica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.800,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI 15-17, della superficie commerciale di **11,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di area urbana al Piano terra posta sul retro e di lato ad un complesso residenziale composto da locali commerciali ed appartamenti in via Piazzale Montessori 15-17 di Fossombrone.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1031 sub. 56 (catasto fabbricati), consistenza 447 mq, indirizzo catastale: VIA DEI SOLLECITI, piano: TERRA, intestato a *****

tecnico incaricato: DANIELE MAESTRINI
Pagina 103 di 120



Presenta una forma variabile terreno

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile in questione è un'area urbana derivata dalla costruzione di un complesso residenziale di cui fa parte, e come tale a servizio di tutte le unità che compongono lo stesso complesso residenziale che non sono tutte intestate al medesimo soggetto. La particolarità di questa area urbana è come per la tettoia (CORPO A), che pur essendo a servizio dell'intero complesso residenziale è intestata ad un unico proprietario.

L'area è completamente pavimentata e non ha alcuna capacità edificatoria essendo completamente a servizio del fabbricato che la comprende.



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
-------------	-------------	--------	-------------



area urbana	454,00	x	2,5 %	=	11,35
Totale:	454,00				11,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area urbana in questione pur avendo un suo valore commerciale, per il fatto che è inserita nel contesto di un complesso residenziale di cui è a servizio, non può avere una logica legata alla vendita esclusiva del bene. Lo stesso infatti proprio perchè a servizio di un complesso residenziale composto oltre che dalla proprietà anche da molteplici altri soggetti, non potrà mai avere una sua autonomia.

Solo formalmente si può considerare un ipotetico prezzo di mercato basato su un coefficiente di correzione pari a 0,025, ribadendo l'assoluta invendibilità del bene, per la definizione sopra indicata. Per questi aspetti il valore meramente indicativo è calcolato moltiplicando la superficie di mq. 454,00 al coefficiente 0,025 ottenendo una superficie raggugliata pari a mq. 11,35 che moltiplicata per il prezzo medio di vendita delle abitazioni che è pari ad euro 1.400,00 a metro quadro si ottiene un valore totale di euro 15.890,00

Si ribadisce l'assoluta mancanza di ogni caratteristica di tipo Commerciale legata alla vendita del bene per la sua funzione specifica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.890,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.890,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.890,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto è composto da due distinti CORPI, che costituiscono il Porticato Comune e l'Area di pertinenza, entrambi a servizio della Palazzina A e B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	tettoia	17,00	0,00	23.800,00	23.800,00
B	area urbana	11,35	0,00	15.890,00	15.890,00
				39.690,00 €	39.690,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur essendo ben delimitati, i due beni che costituiscono i CORPI A e B, di questo Lotto, appartengono ad aree comuni a servizio della Palazzine A e B, prive di interesse e di valore economico e commerciale.

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: **€. 39.690,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.690,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **1.593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di terreno (area Urbana), posto a Fossombrone via Piazzale Montessori destinato a ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1033 (catasto fabbricati), consistenza 1593 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone , intestato *****

B terreno residenziale a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **1.562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di terreno (Area Urbana), posto a Fossombrone via piazzale Montessori a destinazione ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1035 (catasto fabbricati), consistenza 1562 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****

C terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **2.696,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di Terreno (Area Urbana), che è stato destinato dai Progetti Approvati a Strade Pubbliche, verde pubblico e parcheggi e dovrà essere ceduto al Comune in base alla Convenzione stipulata con esso dalla parte proprietaria; la destinazione attuale è ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1032 (catasto fabbricati), consistenza 1858 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****
- foglio 32 particella 1038 (catasto fabbricati), consistenza 549 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****
- foglio 32 particella 1039 (catasto fabbricati), consistenza 289 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori -Fossombrone, intestato a *****



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.851,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 627.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 627.480,00
Data della valutazione:	07/02/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2007 a firma di NOTAIO SOINAZZOLA MASSIMO - FANO ai nn. REP 25386 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a PESARO ai nn. reg gen 7457 - reg part 1821 , a favore di SAN PAOLO BANCA DELL'ADRIATICO, contro *****
derivante da concessione mutuo fondiario. Importo ipoteca: 16.000.000,00.
Importo capitale: 8.000.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.

L'Ipoteca volontaria pari ad euro 16.000.000,00 originari a fronte dell'erogazione di un mutuo fondiario pari ad euro 8.000.000,00, è stata più volte ridotta a fronte della riduzione dell'importo capitale, fino alla data del 17.07.2015 , quando con Atto Notaio Colangeli , la somma dell'importo capitale del mutuo è stata ridotta ad euro 2.297.760,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca pari ad euro 4.595.520,00, trascritta in data 23.07.2015 - reg Gen 3694 reg part. 345

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 441/2017 di repertorio, trascritta il 15/01/2019 a Urbino ai nn. reg gen 3964-reg part 2862, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro*****
derivante da Atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Urbino -verbale di Pignoramento

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

TRASCRIZIONE CONVENZIONE, stipulata il 30/11/2006 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO ai nn. 23638 di repertorio, trascritta il 27/12/2006 ai nn. reg gen 11240 - reg part 6243 del 27.12.2006, a favore di *****contro*****, derivante da CONVENZIONE STIPULATA PER DISCIPLINARE LA RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA

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 15/01/2019), con atto stipulato il 15/01/2019 a firma di NOTAIO MASSIMO SPINAZZOLA DI FANO ai nn. 15303 di repertorio, trascritto il 15/01/2019 a URBINO ai nn. reg gen 369 - reg part. 218, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 2006/25907, intestata a***** per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE- RESIDENZIALE, presentata il 21/12/2006 con il n. 25907 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **1.593,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di terreno (area Urbana), posto a Fossombrone via Piazzale Montessori destinato a ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1033 (catasto fabbricati), consistenza 1593 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone , intestato a *****

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



superstrada distante 1 KM

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile in questione è parte integrante di un Progetto presentato dall'***** che riguarda la Costruzione di un Complesso residenziale denominato "Le Logge". Nello stesso terreno è prevista la Costruzione della Palazzina denominata C, che pur Autorizzata non è stata mai iniziata. Il terreno attualmente è adiacente alla parte di progetto già edificato ed è adibito a deposito attrezzature di cantiere.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno - area urbana	1.593,00	x	100 %	=	1.593,00
Totale:	1.593,00				1.593,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Stima del valore del terreno in questione verrà eseguita con il metodo del valore di trasformazione. In presenza di un mercato poco attivo come di fatto è il mercato immobiliare in questo periodo, il



valore può essere ricavato come differenza tra il valore del del fabbricato edificabile sull'area, ed suo costo di costruzione.

Rilevate dal Progetto Autorizzato le superfici della Palazzina C, che comprendono Negozi, Appartamenti, e Garage, sono stati applicati poi i prezzi di vendita applicabili a nuovi edifici, e il costo a metro quadro per la loro edificazione (che considera sommariamente tutti i costi necessari alla costruzione), ottenendo per differenza il più Probabile valore di Trasformazione dl tereeno come segue:

DATI DI PROGETTO PALAZZINA C mq. 1946,87

Vendita mq. 1946,87 x Euro 1.400,00 = Euro 2.725.618,00

Costo di Costruzione mq. 1946,87 x Euro 1.250,00 = Euro 2.433.587,50

La differenza tra vendita e costo di Costruzione è pari ad Euro 292.030,50 che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'area, arrotondabile ad euro 292.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **292.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 292.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 292.000,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **1.562,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di terreno (Area Urbana), posto a Fossombrone via piazzale Montessori a destinazione ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1035 (catasto fabbricati), consistenza 1562 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da tennis

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 

farmacie

nella media 

tecnico incaricato: DANIELE MAESTRINI

Pagina 113 di 120



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è parte integrante di un Progetto presentato*****, che riguarda la Costruzione di un Complesso Residenziale denominato le "Le Logge". Nello stesso progetto è prevista la Costruzione della Palazzina D, che per essere realizzata necessita dell'Atto Autorizzativo specifico, da inoltrare presso il Comune di Fossombrone. Il terreno è posto nelle adiacenze della parte di progetto già edificato.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno - area urbana	1.562,00	x	100 %	=	1.562,00
Totale:	1.562,00				1.562,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Stima del valore del terreno in questione verrà eseguita con il metodo del valore di trasformazione. In presenza di un mercato poco attivo come di fatto è il mercato immobiliare in questo periodo, il valore può essere ricavato come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area, ed il suo costo di costruzione.

Rilevate dal Progetto Autorizzato le superfici della Palazzina D, che comprendono appartamenti garage sono stati poi applicati i prezzi di vendita applicabili a nuovi edifici, ed il relativo costo a metro quadro per la loro edificazione (che considera sommariamente tutti i costi necessari alla costruzione), ottenendo per differenza il più probabile valore di Trasformazione del terreno, come segue:

DATI DI PROGETTO PALAZZINA D mq. 2.145,58

Vendita mq. 2.145,58 x Euro 1.400,00 = Euro 3.003.812,00

Costo di Costruzione mq. 2.145,58 x Euro 1.250,00 = Euro 2.681.975,00

La differenza tra vendita e Costo di Costruzione è pari ad Euro 321.837,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'area, arrotondabile ad Euro 322.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **322.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **322.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **322.000,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI
TERRENO VINCOLATO A STANDARD
 DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a standard a FOSSOMBRONE VIA PIAZZALE MONTESSORI, della superficie commerciale di **2.696,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****

Trattasi di Terreno (Area Urbana), che è stato destinato dai Progetti Approvati a Strade Pubbliche, verde pubblico e parcheggi e dovrà essere ceduto al Comune in base alla Convenzione stipulata con esso dalla parte proprietaria; la destinazione attuale è ZONA H DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1032 (catasto fabbricati), consistenza 1858 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****
- foglio 32 particella 1038 (catasto fabbricati), consistenza 549 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori - Fossombrone, intestato a *****
- foglio 32 particella 1039 (catasto fabbricati), consistenza 289 mq, indirizzo catastale: Piazzale Maria Montessori -Fossombrone, intestato a *****

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: DANIELE MAESTRINI
 Pagina 116 di 120



spazi verde
stadio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM
autostrada distante 29 KM
ferrovia distante 30 KM
porto distante 30 KM
superstrada distante 1 KM

scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è parte integrante di un progetto presentato ***** che riguarda la costruzione di un Complesso Residenziale denominato "Le Logge". Nello stesso progetto è prevista la Costruzione di diverse Palazzine alcune già relaizzate altre da costruire, e il terreno in questione fa parte delle aree accessorie adibite a standards urbanistico (parcheggi, strade, verde), che dovrà essere ceduto al Comune di Fossombrone.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno - area destinata a standards urbanistico	2.696,00	x	100 %	=	2.696,00
Totale:	2.696,00				2.696,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di questi terreni con la destinazione a standars urbanistico per la formazione di parcheggi, strade e verde da cedere al Comune di Fossombrone, proprio per il vincolo a cui sono asservite, ne determina un valore che può essere assogettato a quello di un terreno agricolo ma che di fatto è nullo per l'utilizzo pubblico a cui è destinato.

I valore può essere parificato a quello di u terreno agricolo ma di fatto senza potenzialità commerciali per l'obbligo assunto in Convenzione nel quale di fatto dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale.

Metri quadrati 2696 x euro 5,00 = Euro 13.480,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto è composto da ben 3 CORPI (Corpo A - B - C), Costituiti i primi due da due terreni su cui è



prevista la costruzione di altrettante Palazzine, ed il Corpo C composto da terreni adibiti a Standards Urbanistico da cedere al Comune di Fossombrone.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	1.593,00	0,00	292.000,00	292.000,00
B	terreno residenziale	1.562,00	0,00	322.000,00	322.000,00
C	terreno vincolato a standard	2.696,00	0,00	13.480,00	13.480,00
				627.480,00 €	627.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendibilità di ogni singolo Corpo (Corpo A e B, Terreni), non compromette il valore di ciascun singolo bene, che è ben diviso e facilmente riscontrabile .

Diverso discorso per il Corpo C, in quanto pur facilmente riscontrabile, è composto da terreni che dovranno poi essere ceduti al Comune di Fossombrone quindi senza valore economico.

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: **€. 627.480,00**

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 627.480,00

data 07/02/2019

il tecnico incaricato
DANIELE MAESTRINI

