



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DELLE BANCHE ITALIANE S.P.A. - UBI BANCA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA SPADONI

CF:SPDLCU79T21L500H
con studio in URBINO (PU) Via Urbinate n. 64
telefono: 0722321568
email: luca.spadoni@alice.it
PEC: luca.spadoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Residenziale da ristrutturare** a CANTIANO Via del Finochietto snc, frazione Fossato, della superficie commerciale di **168,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Finochietto snc, piano: T -1 - 2 , intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 20/10/2010 protocollo n. PS0156739 - stato dell'unità' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 94576 del 04/07/2012
Coerenze: Stessa ditta, strada pubblica,

salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.006,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.910,00
Data della valutazione:	13/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/10/2012 a Urbino - Agenzia delle Entrate ai nn. 863/5296, a favore di Banca delle Marche - sede di Ancona, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 06/08/2019 a Urbino - Agenzia delle entrate ai nn. 3312/4486, a favore di UBI Banca - sede di Bergamo, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/07/2007), trascritto il 23/09/2010 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3419/5765

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2012), con atto stipulato il 06/09/2012 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 35866/15173 di repertorio, trascritto il 25/09/2012 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3344/4675

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/08/1981 fino al 06/09/2012), con atto stipulato il 21/08/1981 a firma di Notaio Manfucci Silvio ai nn. 32624/10229 di repertorio, trascritto il 17/09/1981 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3159/4145.
Data fine riferita alla quota di

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/08/1981 fino al 22/07/2007), con atto stipulato il 21/08/1981 a firma di Notaio Manfucci Silvio ai nn. 32624/10229 di repertorio, trascritto il 17/09/1981 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3159/4145.
Data fine riferita alla quota di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cantiano non risultano pratiche edilizie depositate.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che l'accesso dallo scoperto antistante al fabbricato, non fa parte dell'immobile pignorato, vi è uno stato di fatto assodato nel tempo che autorizzi il passaggio dalla pubblica via all'entrata del piano terra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTIANO VIA DEL FINOCHIETTO SNC, FRAZIONE FOSSATO

RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE

DI CUI AL PUNTO A

Residenziale da ristrutturare a CANTIANO Via del Finochietto snc, frazione Fossato, della superficie commerciale di **168,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Finochietto snc, piano: T -1 - 2 , intestato a derivante da COSTITUZIONE del 20/10/2010 protocollo n. PS0156739 - stato dell'unità' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 94576 del 04/07/2012
Coerenze: Stessa ditta, strada pubblica,

salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 



stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel comune di Cantiano, alle porte della frazione di Fossato, al termine di via del Finocchietto (43° 27'34.1"N 12°39'11.3"E) troviamo due abitazioni che si sviluppano da cielo a terra, adiacenti ed in mezzo ad altri immobili.

Sorgono lungo una via pubblica, non asfaltata ma sulla quale non hanno ingressi o affacci, gli ingressi delle stesse sono sul lato opposto, accessibile da via del Finocchietto. Internamente vi sono delle aperture esistenti al piano primo e secondo e delle aperture ad arco chiuse tamponate al piano terra. Immobili privi di scoperti esclusivi, singolarmente fanno parte di due distinti lotti di vendita.

Nello specifico l'abitazione facente parte al lotto n. 1 è quella più a sinistra delle due, posizionata in testa ed angolo dei fabbricati adiacenti, si sviluppa dal piano terra al piano secondo, con una superficie interna di circa 58 mq per piano; i vecchi solai il legno sono totalmente o in parte crollati, il tetto è stato rifatto in travetti precopressi in c.a. e tavelle, la struttura portante perimetrale è in pietra e mattoni. L'altezza interna del piano terra misurata sotto travetto risulta di cm 260.

L'ingresso del piano terra da su uno scoperto non di proprietà, ma come riportato in altri punti, vi è uno stato di fatto da oltre un ventennio che ha instaurato una servitù di passaggio sulle proprietà altrui che permettono di arrivare alla pubblica via, passando sui mappali 231 e 188.

NOTE: Non si ha data certa o pratiche edilizie comunali sulla realizzazione del tetto, comunque realizzato (almeno le parti a vista esterne) con materiali diversi da quelli dei fabbricati limitrofi, ventaglia è in laterizio invece che con travetti in legno e mattoni.

Il muro perimetrale laterale presenta una fessurazione passante, disassandolo rispetto alla propria verticale.



retro su via pubblica



fronte accesso





interno piano terra



interno piano terra



fessurazione



interno solai crollati

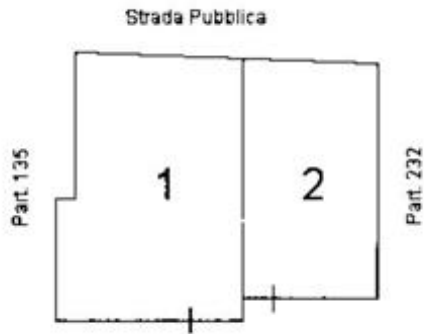
CONSISTENZA:

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

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

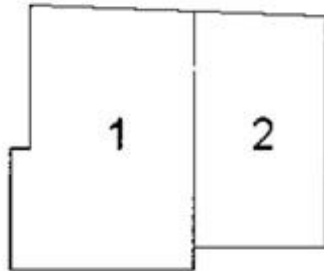
descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo e secondo (71,50x2)	143,00	x	100 %	=	143,00
piano terra (accessorio)	71,50	x	35 %	=	25,03
Totale:	214,50				168,03





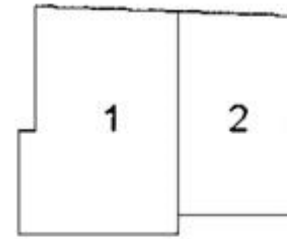
PIANO TERRA

Piano terra



PIANO SECONDO

Piano secondo



PIANO PRIMO

Piano primo



Stralcio estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (11/01/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

Agenzia locale (11/01/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 270,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 250,00

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,03 x 250,00 = **42.006,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.006,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.006,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: Locali

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	Residenziale da ristrutturare	168,03	0,00	42.006,25	42.006,25
				42.006,25 €	42.006,25 €

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: **€ 42.006,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 2.100,31**



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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.910,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Residenziale da ristrutturare** a CANTIANO Via del Finochietto snc, frazione Fossato, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel comune di Cantiano, alle porte della frazione di Fossato, al termine di via del Finocchietto (43° 27'34.1"N 12°39'11.3"E) troviamo due abitazioni che si sviluppano da cielo a terra, adiacenti ed in mezzo ad altri immobili.

Sorgono lungo una via pubblica, non asfaltata ma sulla quale non hanno ingressi o affacci, gli ingressi delle stesse sono sul lato opposto, accessibile da via del Finochietto. Internamente vi sono delle aperture esistenti al piano primo e secondo e delle aperture ad arco chiuse tamponate al piano terra. Immobili privi di scoperti esclusivi, singolarmente fanno parte di due distinti lotti di vendita.

Nello specifico l'abitazione facente parte al lotto n. 2 è quella a destra delle due, si sviluppa dal piano terra al piano secondo, con una superficie interna di circa 37 mq per piano; il solaio del piano secondo è crollato, mentre quello del piano primo è stato rifatto in latero cemento, come del resto il solaio di copertura con ventaglia in trave; l'altezza del colmo rispetto al piano primo è di cm 675, mentre cm 290 è l'altezza sotto la trave del piano secondo.

L'ingresso del piano terra da sul mappale 231, di proprietà della ditta eseguita ma non facente parte di questa esecuzione immobiliare, come riportato in altri punti, vi è uno stato di fatto da oltre un ventennio che ha instaurato una servitù di passaggio sulle proprietà altrui che permettono di arrivare alla pubblica via, passando sui mappali 231 e 188.

NOTE: Non si ha data certa o pratiche edilizie comunali sulla realizzazione del tetto e di tutte le altre opere interne, quali lo stesso solaio del piano primo, un vano di circa 4 mq al piano terra posto a destra dell'accesso e delle scale situate sul fondo del fabbricato che collagano il piano terra al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Finochietto snc, piano: T - 1 - 2, intestato a _____ derivante da COSTITUZIONE del 20/10/2010 protocollo n. PS0156739 - stato dell'unità' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 94577 del 04/07/2012
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.963,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 31.320,00



trova:

Data della valutazione:

13/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/10/2012 a Urbino - Agenzia delle Entrate ai nn. 863/5296, a favore di Banca delle Marche - sede di Ancona, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/08/2019 a Urbino - Agenzia delle entrate ai nn. 3312/4486, a favore di UBI Banca - sede di Bergamo, contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che l'accesso dallo scoperto antistante al fabbricato, pur di proprietà della ditta pignorata, non fa parte dell'esecuzione immobiliare. L'immobile pignorato, vi è uno stato di fatto assodato nel tempo che autorizzi il passaggio dalla pubblica via all'entrata del piano terra.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/07/2007), trascritto il 23/09/2010 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3419/5765

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2012), con atto stipulato il 06/09/2012 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 35866/15173 di repertorio, trascritto il 25/09/2012 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3344/4675

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/08/1981 fino al 06/09/2012), con atto stipulato il 21/08/1981 a firma di Notaio Manfucci Silvio ai nn. 32624/10229 di repertorio, trascritto il 17/09/1981 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3159/4145.
Data fine riferita alla quota di

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/08/1981 fino al 22/07/2007), con atto stipulato il 21/08/1981 a firma di Notaio Manfucci Silvio ai nn. 32624/10229 di repertorio, trascritto il 17/09/1981 a Agenzia delle Entrate ai nn. 3159/4145.
Data fine riferita alla quota di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cantiano non risultano pratiche edilizie depositate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solaio di piano e di copertura, scala e tramezzature interne (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Comunale e sismica: €.6.000,00
- Sanzione amministrativa: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

In base all'anno di costruzione, varia la sanatoria strutturale. Quall'ora da indagini sui materiali e metodi di costruzione non si riescano a sanare le opere, tali dovranno esser demolite e rifatte successivamente. Non potendo ripristinare lo stato dei luoghi, la sanzione amministrativa rimane.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANTIANO VIA DEL FINOCCHIETTO SNC, FRAZIONE FOSSATO

RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE

DI CUI AL PUNTO A

Residenziale da ristrutturare a CANTIANO Via del Finocchietto snc, frazione Fossato, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel comune di Cantiano, alle porte della frazione di Fossato, al termine di via del Finocchietto (43° 27'34.1"N 12°39'11.3"E) troviamo due abitazioni che si sviluppano da cielo a terra, adiacenti ed in mezzo ad altri immobili.

Sorgono lungo una via pubblica, non asfaltata ma sulla quale non hanno ingressi o affacci, gli



ingressi delle stesse sono sul lato opposto, accessibile da via del Finochietto. Internamente vi sono delle aperture esistenti al piano primo e secondo e delle aperture ad arco chiuse tamponate al piano terra. Immobili privi di scoperti esclusivi, singolarmente fanno parte di due distinti lotti di vendita.

Nello specifico l'abitazione facente parte al lotto n. 2 è quella a destra delle due, si sviluppa dal piano terra al piano secondo, con una superficie interna di circa 37 mq per piano; il solaio del piano secondo è crollato, mentre quello del piano primo è stato rifatto in latero cemento, come del resto il solaio di copertura con ventaglia in trave; l'altezza del colmo rispetto al piano primo è di cm 675, mentre cm 290 è l'altezza sotto la trave del piano secondo.

L'ingresso del piano terra da sul mappale 231, di proprietà della ditta esecutata ma non facente parte di questa esecuzione immobiliare, come riportato in altri punti, vi è uno stato di fatto da oltre un ventennio che ha instaurato una servitù di passaggio sulle proprietà altrui che permettono di arrivare alla pubblica via, passando sui mappali 231 e 188.

NOTE: Non si ha data certa o pratiche edilizie comunali sulla realizzazione del tetto e di tutte le altre opere interne, quali lo stesso solaio del piano primo, un vano di circa 4 mq al piano terra posto a destra dell'accesso e delle scale situate sul fondo del fabbricato che collagano il piano terra al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Finochietto snc, piano: T - 1 - 2, intestato a _____ derivante da COSTITUZIONE del 20/10/2010 protocollo n. PS0156739 - stato dell'unità' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 94577 del 04/07/2012
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Fronte



Retro





Vista da esterno



Vista vano costruito



Scale da piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Vista da piano primo (aperture di collegamento con lotto n. 1)



Vista piano primo

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo e secondo (49,45x2)	98,90	x	100 %	=	98,90
piano terra	49,45	x	35 %	=	17,31
Totale:	148,35				116,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (11/01/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Agenzia locale (11/01/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima nello stato in cui si trova?

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 370,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 352,50

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,21 x 352,50 = **40.963,14**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.963,14
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.963,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: Locali

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	Residenziale da ristrutturare	116,21	0,00	40.963,14	40.963,14
				40.963,14 €	40.963,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.963,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.648,16**

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: **€. 31.320,00**



data 13/01/2021

il tecnico incaricato
LUCA SPADONI

