



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:
(OMISSIS)

GIUDICE:
Dott. Egidio De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Michele Contini

CF: CNTMHL80D09B352H
con studio in FOSSOMBRONE (PU) Via Saffi n.11
telefono: 0721805206
email: arch.michelecontini@gmail.com
PEC: michele.contini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a AUDITORE Via G. Salvemini 7, frazione Casinina, della superficie commerciale di **336,18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ((OMISSIS))

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 8). La località, Casinina, risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847), mentre la maggior parte dei servizi che ricadono nelle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche) distano a qualche chilometro di distanza. L'unità immobiliare è una villetta indipendente costruita nel 1970 (Allegato 9, foto 1-2-3), come accertato dalla documentazione depositata presso uffici tecnici del Comune di Auditore. La struttura è in muratura portante e i solai di interpiano, come quello di copertura, sono costituiti da travetti prefabbricati in calcestruzzo armato. Esternamente la villetta risulta intonacata ma non tinteggiata; il manto di copertura è in tegole portoghesi e probabilmente è sprovvisto di un sistema di isolamento. Attraverso una rampa di scale esterna si accede al piano di accesso all'immobile. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno e cucina (Allegato 9, foto 4-5), studio (Allegato 9, foto 6), tre camere da letto (Allegato 9, foto 7-8-9), un bagno (Allegato 9, foto 10). La pavimentazione, ad eccezione del servizio igienico, è in marmo in ottimo stato conservativo; il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica monocottura. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione di due casi in cui il vetro è doppio; il sistema di oscuramento avviene attraverso tapparelle in PVC. Nella parte dell'edificio esposta a sud, a supporto e a protezione del legno, sono stati installati degli infissi in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Attraverso una piccola scala posta in prossimità della cucina si accede al piano primo adibito a soffitta non abitabile (Allegato 9, foto 11). Gli ambienti del sottotetto si trovano allo stato grezzo e hanno una altezza massima di 1.90 mt, non conformi quindi alle norme igienico-sanitarie ovvero agli artt. 79 e 80 (requisiti illuminotecnica e d'aerazione dei locali) del R.E.C. e del D.M. 5 luglio 1975 n. 190. Il piano seminterrato non è collegato direttamente con il resto della casa ed è quindi accessibile solo dall'esterno. Gli ambienti, adibiti a ricovero attrezzi, centrali termica, ripostigli e in parte come autorimessa, si trovano allo stato grezzo (Allegato 9, foto 12-13-14-15-16); il pavimento è in calcestruzzo e alcune tracce testimoniano i recenti lavori di rifacimento della rete fognante; detti lavori sono stati eseguiti a causa di alcuni problemi di infiltrazione e perdita d'acqua, probabilmente non ancora del tutto risolti. Il muro di contenimento in calcestruzzo armato, eretto nel 1981 per le opere di ampliamento del fabbricato, presenta una profonda fessurazione che testimonia alcuni problemi strutturali dell'edificio (Allegato 9, foto 18); tale problema è riscontrato anche in un setto portante posto nella parte centrale dell'immobile (Allegato 9, foto 19). Per risolvere parte del problema, nel 2008 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria per consolidare le fondazioni dell'immobile; detto consolidamento è stato eseguito mediante iniezioni mirate di resina a lenta espansione tra il cordolo di fondazioni ed il terreno. Il sistema di riscaldamento del piano primo avviene attraverso radiatori in gisa alimentati da una caldaia a gasolio; questo sistema di riscaldamento è supportato dalla presenza di una stufa a legna posta tra il soggiorno e la cucina. L'immobile conta di uno ampio scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , Piano primo e S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 489 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via G. Salvemini n.7, Casinina , piano: T-1-S1, intestato a (OMISSIS)

Coerenze: Confinante con
confini.

Via Salvemini, Via XXV Aprile, salvo altri e più precisi



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	336,18 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 317.728,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 317.728,00
Data della valutazione:	01/02/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (OMISSIS) in qualità di proprietario. L'immobile risulta occupato, oltre che Sig. (OMISSIS), anche dalla _____, madre del proprietario. Si allega alla presente il certificato di famiglia depositato all' ufficio anagrafe del Comune di Auditore (Allegato 1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'"Ufficio Tributi Comune di Auditore", si riscontrano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene (Allegato 2) :

- Anno d'imposta 2013 Saldo TARES € 181,00;
- Anno d'imposta 2014 Saldo TARI € 119,00;
- Anno d'imposta 2015 Acconto TARI € 235,00;
- Anno d'imposta 2015 Saldo TARI € 112,00.

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** cancellata, stipulata il 10/09/2001 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 69216 di repertorio, derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario.
Comunicazione n.584 del 28/05/20110 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



30/07/2004. Cancellazione totale eseguita in data 31/05/2010 (Art.13 comma 8-decies DL7/2007-Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 04/02/2004 a firma di MarcheRiscossioni S.p.A. ai nn. 314/2004 di repertorio, derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.
Annotazioni n.1015 del 18/08/2004 (Cancellazione totale).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2004 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 87373/12635 di repertorio, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro (OMISSIS), derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 200.000 Euro.
Importo capitale: 100.000 Euro.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 16/05/2006 a firma di MarcheRiscossioni S.p.A. ai nn. 2071/2006 di repertorio, derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.
Annotazione n.984 del 31/05/2006 (Cancellazione Totale).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2010 a firma di De Martini Alfredo ai nn. 6739/4987 di repertorio, a favore di Banca Popolare Valconca, Società Cooperativa per Azioni , contro (OMISSIS), terzo datore di ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 434.000,00 Euro.
Importo capitale: 217.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 10 anni.
Annotazione n.147 del 16/03/2012 /Modifica durata mutuo ipotecario).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/01/2014 a firma di Tribunale edi Urbino ai nn. 613/13 di repertorio, a favore di Banca Popolare Valconca, Società Cooperativa per Azioni , contro (OMISSIS), derivante da Decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 86 di repertorio, a favore di Banca Popolare Valconca, Società Cooperativa per Azioni , contro (OMISSIS), derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:

(OMISSIS) per la quota di 1/1, in forza di proprietario (dal 16/11/2004), con atto stipulato il 10/06/2004 a firma di Dott. Enrico Cafiero ai nn. 87.372 di repertorio, in forza di proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di proprietario (fino al 16/11/2004), in forza di proprietario



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso uffici tecnici del Comune di Auditore, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto. (Allegato 4)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **147**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 20/02/1970 con il n. 147 di protocollo, rilasciata il 07/07/1970, agibilità del 17/11/1970

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **19/81**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un capanno da adibire a ricovero attrezzi artigianali, presentata il 14/04/1981 con il n. 723 di protocollo, rilasciata il 16/06/1981 con il n. 723 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **1938**, intestata a (OMISSIS), per lavori di Lavori di straordinaria manutenzione di un fabbricato residenziale, consolidamento di fondazioni, presentata il 18/06/2008 con il n. 1938 di protocollo.

Le opere consistettero nel consolidamento delle fondazioni dell'immobile in quanto erano state rilevate lesioni distribuite lungo i muri portanti. Detto consolidamento è stato eseguito mediante iniezioni mirate di resina a lenta espansione tra il cordolo di fondazione ed il terreno.

D.L.vo n. 152/06_Rilascio parere preventivo di allaccio alla pubblica fogna_Marche Multiservizi N. **15884**, intestata a (OMISSIS), per lavori di Rifacimento della rete fognante esistente di un fabbricato residenziale di civile abitazione, presentata il 11/07/2008 con il n. 15884 di protocollo, rilasciata il 05/12/2008 con il n. 3773 di protocollo

Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione N. **11/13**, intestata a (OMISSIS), per lavori di Rifacimento della pavimentazione del terrazzo esterno, presentata il 08/03/2013 con il n. 805 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-Zone di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) $I_f = 2.20 \text{ mc/mq}$ b) $U_f = 0.75 \text{ mq/mq}$ c) $H = 10.00 \text{ ml}$ (pari a 3 piani abitabili con possibilità di destinare il primo piano ad attività non residenziali) d) lotto minimo 500 mq e) distanza dai confini 5.00 ml f) autorimesse private = 10 mq/100 mc di costruzione g) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) = come per le nuove costruzioni h) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali i) eventuale convenzionamento per concessione gratuita. (Allegato 5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso gli immobili, si sono riscontrate difformità rispetto allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le quali non pregiudicano la vendibilità del bene. Lo stato dei luoghi e la documentazione catastale risultano essere tra loro coincidenti, ma differenti rispetto allo stato autorizzato. Tali difformità sono riportate graficamente nell'apposito elaborato comparativo (Allegato 12).

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferite all'immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegate ed estratto di



mappa catastale (Allegato 6).

Si evidenzia che catastalmente l'intestatario è il debitore per la piena proprietà.

Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso il tribunale di Urbino dall'Avv. Paolo Mancosa a favore della "Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni", con sede Sociale e Direzionale in Morciano di Romagna (RN), contro il Sig. (OMISSIS) (Allegato 7).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi allegato 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà necessario procedere con una pratica in sanatoria, con la quale si denunciino le opere realizzate in difformità allo stato autorizzato. Sarà compito di tecnico incaricato valutare la fattibilità tecnico-amministrativa della pratica in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg se esiste la fattibilità tecnico-amministrativa della pratica in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AUDITORE VIA G. SALVEMINI 7, FRAZIONE CASININA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AUDITORE Via G. Salvemini 7, frazione Casinina, della superficie commerciale di **336,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((OMISSIS))

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 8). La località, Casinina, risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847), mentre la maggior parte dei servizi che ricadono nelle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche) distano a qualche chilometro di distanza. L'unità immobiliare è una villetta indipendente costruita nel 1970 (Allegato 9, foto 1-2-3), come accertato dalla documentazione depositata presso uffici tecnici del Comune di Auditore. La struttura è in muratura portante e i solai di interpiano, come quello di copertura, sono costituiti da travetti prefabbricati in calcestruzzo armato. Esternamente la villetta risulta intonacata ma non tinteggiata; il manto di copertura è in tegole portoghesi e probabilmente è sprovvisto di un sistema di isolamento. Attraverso una rampa di scale esterna si accede al piano di accesso all'immobile. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno e cucina (Allegato 9, foto 4-5), studio (Allegato 9, foto 6), tre camere da letto (Allegato 9, foto 7-8-9), un bagno (Allegato 9, foto 10). La pavimentazione, ad eccezione del servizio igienico, è in marmo in ottimo stato conservativo; il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica monocottura. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione di due casi in cui il vetro è doppio; il sistema di oscuramento avviene attraverso tapparelle in PVC. Nella parte dell'edificio esposta a sud, a supporto e a protezione del legno, sono stati installati degli infissi in alluminio. Le porte interne sono in legno



tamburato. Attraverso una piccola scala posta in prossimità della cucina si accede al piano primo adibito a soffitta non abitabile (Allegato 9, foto 11). Gli ambienti del sottotetto si trovano allo stato grezzo e hanno una altezza massima di 1.90 mt, non conformi quindi alle norme igienico-sanitarie ovvero agli artt. 79 e 80 (requisiti illuminotecnica e d'aerazione dei locali) del R.E.C. e del D.M. 5 luglio 1975 n. 190. Il piano seminterrato non è collegato direttamente con il resto della casa ed è quindi accessibile solo dall'esterno. Gli ambienti, adibiti a ricovero attrezzi, centarle termica, ripostigli e in parte come autorimessa, si trovano allo stato grezzo (Allegato 9, foto 12-13-14-15-16); il pavimento è in calcestruzzo e alcune tracce testimoniano i recenti lavori di rifacimento della rete fognante; detti lavori sono stati eseguiti a causa di alcuni problemi di infiltrazione e perdita d'acqua, probabilmente non ancora del tutto risolti. Il muro di contenimento in calcestruzzo armato, eretto nel 1981 per le opere di ampliamento del fabbricato, presenta una profonda fessurazione che testimonia alcuni problemi strutturali dell'edificio (Allegato 9, foto 18); tale problema è riscontrato anche in un setto portante posto nella parte centrale dell'immobile (Allegato 9, foto 19). Per risolvere parte del problema, nel 2008 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria per consolidare le fondazioni dell'immobile; detto consolidamento è stato eseguito mediante iniezioni mirate di resina a lenta espansione tra il cordolo di fondazioni ed il terreno. Il sistema di riscaldamento del piano primo avviene attraverso radiatori in gisa alimentati da una caldaia a gasolio; questo sistema di riscaldamento è supportato dalla presenza di una stufa a legna posta tra il soggiorno e la cucina. L'immobile conta di uno ampio scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , Piano primo e S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 489 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via G. Salvemini n.7, Casinina , piano: T-1-S1, intestato a (OMISSIS)
Coerenze: Confinante con Via Salvemini, Via XXV Aprile, salvo altri e più precisi confini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 18 km; Cattolica 28 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	buono	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Cattolica 25 km	buono	
ferrovia distante Cattolica 25 km	al di sopra della media	
aeroporto distante Rimini 31 Km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in legno con vetro semplice nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. Coibentazione assente al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco. Coibentazione assente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in marmo buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica monocottura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico:, la rete di distribuzione è realizzata in Acquedotto comunale al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

telefonico: sottotraccia al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fondazioni: molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale esterne: a rampa unica costruite in pietra, il servoscala è assente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



solai: solaio misto con travetti prefabbricati
precompressi e completamento in opera

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	120,75	x	100 %	=	120,75
Sottotetto non praticabile (h > di 1.50 mt di altezza)	28,55	x	50 %	=	14,28
Sottotetto non praticabile (h < di 1.50 mt di altezza)	92,20	x	15 %	=	13,83
Terrazzi e scale di ingresso	67,40	x	30 %	=	20,22
Locali ricovero attrezzi artigianali e aurorimessa	193,20	x	50 %	=	96,60
Scoperto esclusivo	705,00	x	10 %	=	70,50
Totale:	1.207,10				336,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/01/2016

Fonte di informazione: Siti internet - dati agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, balcone e mansarda con ingresso indipendente. Al piano terra locale uso negozio o tavernetta.

Indirizzo: Casinina, Auditore (PU)

Superfici principali e secondarie: 120

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/01/2016

Fonte di informazione: Siti internet - dati agenzie immobiliari



Descrizione: Casa indipendente composta, al piano primo, da tre camere, bagno, cucina abitabile, sala con camino, ampia terrazza panoramica. Al piano terra garage e cantina.

Indirizzo: Casinina, Auditore (PU)

Superfici principali e secondarie: 120

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto: 25/01/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate_ OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto: 25/01/2016

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate_ OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate_Banca dati delle quotazioni immobiliari_min 1.000,00 Euro/mq - max 1.350,00 Euro/mq (Allegato 10);

Siti internet - Dati agenzie immobiliari_min 1.000,00 Euro/mq - max 1.166,66 Euro/mq (Allegato 11).

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **960,00 €/mq**. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, con particolare attenzione al problema strutturale sopra descritto; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di $K=0.80$ che tiene conto delle condizioni oggettive del bene.

Il valore attuato per metro quadro sarà: $Vmz \times K = 1.200,00 \text{ Euro} \times 0.80 = \mathbf{960,00 \text{ €/mq}}$.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	336,18	x	960,00	=	322.728,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 322.728,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 322.728,00
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale degli immobili si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Auditore, agenzie: Internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2015 - 1° semestre

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	villa singola	336,18	0,00	322.728,00	322.728,00
				322.728,00 €	322.728,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 317.728,00**

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:	€. 317.728,00

data 01/02/2016

il tecnico incaricato
Arch. Michele Contini

