



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L., RAPPRESENTATA DA ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.sa FRANCESCA D'ORAZIO

CUSTODE:
IVG Avv. Sabbatini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA ROSSI

CF:RSSNNL65A48Z133F
con studio in CAGLI (PU) via NARO CASE SPARSE
telefono: 0722318223
fax: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIETRARUBBIA Via Ca' Baldisserra 5, frazione Ponte Cappuccini , della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato degli inizi del 900, in posizione principale nella frazione di Ponte Capuccini del Comune di Pietrarubbia, essendo in affaccio sulla Provinciale. Ha subito una ristrutturazione strutturale, negli anni 1996/97 completa e di buon livello, anche se la manutenzione ordinaria e straordinaria non è stata eseguita e il fabbricato risente di tale abbandono.

Le rifiniture interne sono state parzialmente eseguite, allo stato attuale si può asserire che la ristrutturazione è in corso di definizione.

Le rifiniture esterne, quali tinteggiatura , marciapiedi e scoperti comune risultano datati , scadenti e necessitano di manutenzione straordinaria.

Nel complesso il fabbricato verte in stato di abbandono ed è evidente il degrado. La concessione edilizia che ha consentito la ristrutturazione parziale è scaduta e per concludere i lavori si dovrà ripresentare una SCIA come precisato in altre sezioni della perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' BALDISSERRA N. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRIMO ACCASTAMENTO
Coerenze: STRADA PROVINCIALE, VIA CA' BALDISSERRA. STESSA DITTA
ESATTA INDIVIDUAZIONE: F. 5 MAPP. 124 SUB. 3, GRAFFATO 127 SUB. 1, GRAFFATO 128 SUB. 5 aggiornamento catastale autorizzato dal Giudice Istruttore con prot. PS0022475 del 03/05/2021 si precisa che previa istanza di allineamento ed interpello all'Agenzia del Territorio, il terreno distinto al f. 5 mapp. 127/1 non è stato possibile individuarle la porzione di pertinenza dell'alloggio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

B deposito/magazzino a PIETRARUBBIA Via Ca' Baldisserra 5, frazione Ponte Cappuccini , della superficie commerciale di **35,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato con destinazione accessoria a deposito/magazzino, costruito negli anni 1920/30, senza nessun tipo di pratiche urbanistiche. In comune di Pietrarubbia non se ne trova traccia, il documento che fa fede è l'aggiornamento catastale che si allega.

La struttura risulta essere costruita in pietra e mattone pieno, con rattoppi per chiusure di finestre in laterizio, senza intonaco. la copertura risulta essere in elementi di cemento precompresso e laterizio e copertura in tegole (di fattura più recente).

all'interno c'è un intonaco vecchio e una colata di cemento come pavimentazione. L'accesso è da saracinesca saliscendi in metallo, lateralmente c'è una porta in legno.



tutto risulta non di pregio ma funzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 430. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 35 mq, rendita 41,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' BALDISSERRA SNC , piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da primo accastamento
Coerenze: Palazzini Simone, Strada Comunale via Ca' Baldisserra, scoperto condominiale

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.611,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.611,25
Data della valutazione:	10/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

la descrizione dell'atto di Pignoramento è corretta, corrispondente alla Ipoteca di riferimento e conforme alla descrizione catastale ante e post aggiornamento catastale.

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**, stipulata il 02/07/2008 a firma di NOTAIO PALADINI ai nn. REP. 13448 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.G. 5184 R.P. 1187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca



volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Pietrarubbia: [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 MAPP. 322 SUB. 27, [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 mapp. 322/27, per la quota intera F. 5 mapp. 123/1, mapp. 124/3-127/1-128/5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 399 di repertorio, trascritta il 12/06/2017 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.P. 3263 R.G. 2357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento del Tribunale di Urbino .

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Pietrarubbia: [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 MAPP. 322 SUB. 27, [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 mapp. 322/27, per la quota intera F. 5 mapp. 123/1, mapp. 124/3-127/1-128/5

pignoramento, stipulata il 15/01/2019 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 19 di repertorio, trascritta il 27/02/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.P. 1102 R.G. 792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Pietrarubbia: [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 MAPP. 322 SUB. 27, [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 2 mapp. 322/27, per la quota intera F. 5 mapp. 123/1, mapp. 124/3-127/1-128/5

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE , in forza di ATTO DI COMPPRAVENDITA, con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di NOTAIO PALADINI MARCO SASSOCORVARO ai nn. REP. 13447/4867 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP.3133 RG. 5180.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in comune di Pietrarubbia distinto al F. 5 MAPP. 124/3-127/1-128/5.

1/4 DI NUDA PROPRIETÀ' CON USUFRUTTO A FAVORE DI PALAZZINI PRIMO ORA DECEDUTO (SI ALLEGA CERTIFICATO DI MORTE) 1/4 DI PIENA PROPRIETÀ'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 15/03/1991 a firma di NOTAIO MENALE ROSA ai nn. REP. 98067/8245 di repertorio, trascritto il 16/04/1991 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP.1487 RG. 1874.

Il titolo è riferito solamente a Limitatamente all'immobile in comune di Pietrarubbia distinto al N.C.E.U. F. 5 MAPP. 124/3-127/1-128-5.

Bene personale acquistato prima del matrimonio



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO D I COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di NOTAIO PALADINI MARCO DI SASSOCORVARO ai nn. REP. 13447/4867 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 3136 RG. 5183.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in comune di Pietrarubbia distinto al N.C.E.U. al F. 5 MAPP. 123 SUB. 1.

In separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CASA DI CIVILE ABITAZIONE , presentata il 06/09/1995 con il n. PROT. 3229 di protocollo, rilasciata il 03/11/1995 con il n. 05/1995 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 5 MAPP. 124 E 128 PER N. 2 UNITA' IMMOBILIARI

D.I.A. N. **6/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO DA LABORATORIO IN NEGOZIO F. 2 MAPP. 322 SUB. 27, presentata il 26/02/2007 con il n. PROT. 536 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

1° C.E. N. 46 DEL 22/6/71, VARIANTE N. 93/176 DEL 1/6/1978.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottato con Delibera del C.C. N. 14 in data 15/04/2009, contro dedotta con Delibera del C.C. n. 34 del 18/07/2009, l'immobile ricade in zona A2 - Edifici o complessi urbani ed extraurbani di interesse storico e ambientale, B1 - Zone residenziali di completamento urbane

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne delle murature portanti e tramezzature. Lievi divergenze nelle misure interne ed esterne rientranti nel 2% di tolleranza. Lieve difformità nelle altezze del piano terra a destinazione accessori abitativi. (normativa di riferimento: PRG :adottato con Delibera del C.C. N. 14 in data 15/04/2009, contro dedotta con Delibera del C.C. n. 34 del 18/07/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante accertamento di conformità in base all'art. 37/34 del testo unico 380 per sovradimensionamento delle misure di progetto; mentre per le modifiche interne sarebbe sufficiente una DIA ma con 1 pratica si riesce a sistemare tutto ed ha prevalenza le difformità delle misure.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per l'accertamento di conformità art. 37 e 34 del 380: €516,00
- pratica urbanistica con rilievo e restituzione grafica dell'immobile ed espletamento della



burocrazia per l'invio della SCIA .: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato residenziale distinto ala F. 5 mapp. 124/3-127/1-128/5



stato dei luoghi al momento del sopralluogo del c.t.u.

stato di progetto abitazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale la porzione in uso è superiore alla proprietà indicata in accatastamento. Tale fabbricato è ante '67 ed urbanisticamente non esiste memoria urbanistica, pertanto fa fede l'accatastamento nel quale risulta di proprietà una porzione più piccolo di quanto in uso. Si conferma l'esattezza dello scoperto esclusivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tramezzo e ricostruzione nella giusta posizione, materiale e mano d'opera valutazione a corpo. : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 gg.

Questa situazione è riferita solamente a immobile accessorio distinto al F. 5 mapp. 123 sub. 1



Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state sistemate con richiesta di conferimento di incarico dal Giudice Istruttore . Andrebbe fatta una voltura catastale per riunione di usufrutto da presentare con certificato di morte dell'usufruttuario

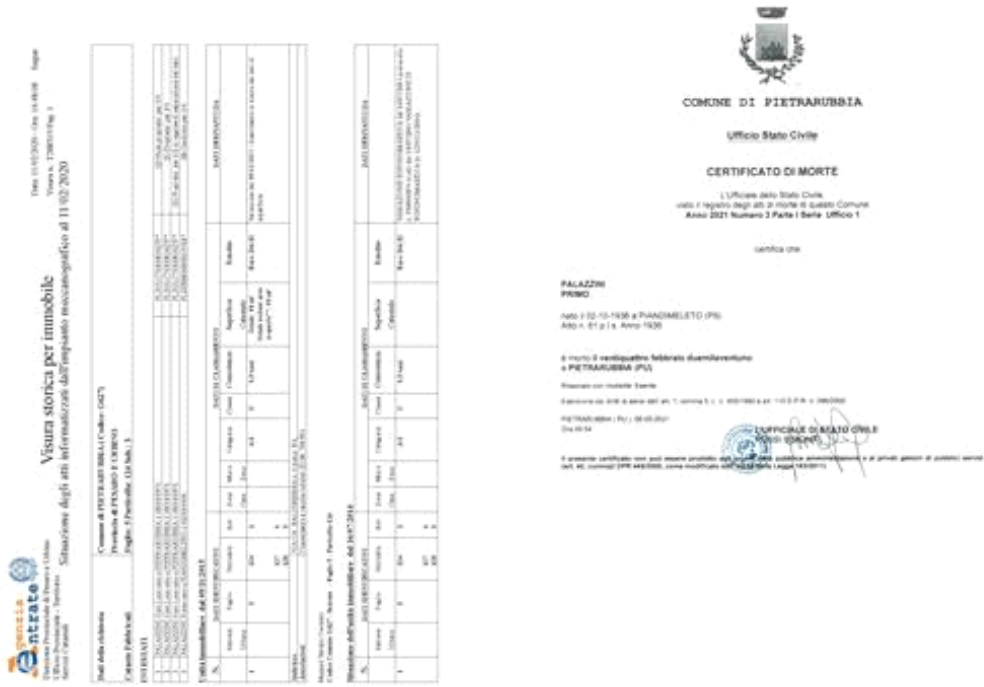
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale effettuato si allega nel sezione specifica. voltura catastale per riunione di usufrutto non c'è scadenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale per riunione di usufrutto, diritti catastali e lavoro : €220,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile abitativo distinto al F. 5 mapp. 124/3-127/1-128/5



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile abitativo e accessorio

BENI IN PIETRARUBBIA VIA CA' BALDISSERRA 5, FRAZIONE PONTE CAPPUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIETRARUBBIA Via Ca' Baldisserra 5, frazione Ponte Cappuccini , della superficie



commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato degli inizi del 900, in posizione principale nella frazione di Ponte Capuccini del Comune di Pietrarubbia, essendo in affaccio sulla Provinciale. Ha subito una ristrutturazione strutturale, negli anni 1996/97 completa e di buon livello, anche se la manutenzione ordinaria e straordinaria non è stata eseguita e il fabbricato risente di tale abbandono.

Le rifiniture interne sono state parzialmente eseguite, allo stato attuale si può asserire che la ristrutturazione è in corso di definizione.

Le rifiniture esterne, quali tinteggiatura, marciapiedi e scoperti comune risultano datati, scadenti e necessitano di manutenzione straordinaria.

Nel complesso il fabbricato verte in stato di abbandono ed è evidente il degrado. La concessione edilizia che ha consentito la ristrutturazione parziale è scaduta e per concludere i lavori si dovrà ripresentare una SCIA come precisato in altre sezioni della perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' BALDISSERRA N. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRIMO ACCASTAMENTO
Coerenze: STRADA PROVINCIALE, VIA CA' BALDISSERRA. STESSA DITTA
ESATTA INDIVIDUAZIONE: F. 5 MAPP. 124 SUB. 3, GRAFFATO 127 SUB. 1, GRAFFATO 128 SUB. 5 aggiornamento catastale autorizzato dal Giudice Istruttore con prot. PS0022475 del 03/05/2021 si precisa che previa istanza di allineamento ed interpello all'Agenzia del Territorio, il terreno distinto al f. 5 mapp. 127/1 non è stato possibile individuarle la porzione di pertinenza dell'alloggio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

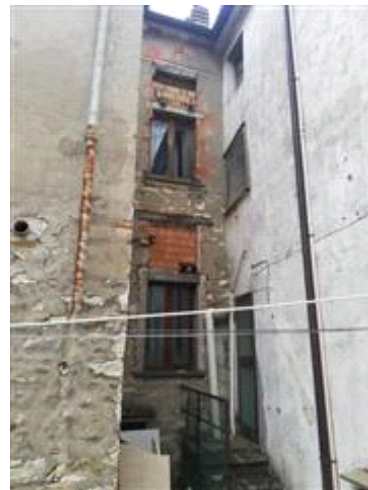




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media



esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

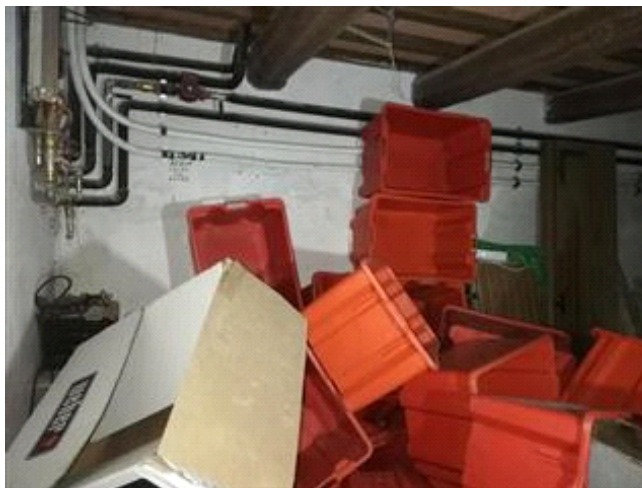
Il fabbricato ha una buona distribuzione con collegamento dall'esterno con vano scala da cielo a terra.

Internamente all'alloggio la distribuzione di vani è corretta e con buona coerenza di una funzionalità moderna.

Gli impianti sotto traccia sono buoni e di un livello medio alto, con l'impianto termico a doppia predisposizione. Con camino termico persente in loco e a caldaia (non presente in loco). Predisposizione per accumulo di acqua sanitaria.

Le rifiniture interne sono parzialmente eseguite, le caratteristiche sono quelle in adozione nei periodi di ristrutturazione.

Nell'insieme l'interno dell'alloggio non ha risentito dell'abbandono se non per gli infissi esterni che hanno necessità di un'opera di manutenzione ordinaria.





CLASSE ENERGETICA:



[196,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-13516 registrata in data 07/05/2021

CONSISTENZA:

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



Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al P.1° , superficie commerciale murature esterne con coefficiente di ragguaglio	91,00	x	100 %	=	91,00
accessorio abitazione al P.T. , superficie lorda esterna alle murature perimetrali con coefficiente di ragguaglio	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	111,00				101,00

The image contains several technical documents:

- Site Plan:** Shows the location of the building on a plot, with labels for 'PIANO TERRA H.2.28' and 'PIANO PRIMO H.2.70'. A north arrow is present.
- Floor Plan:** Detailed layout of the first floor (PIANO PRIMO) showing rooms: 'camera W.C.', 'camera', 'cucina', and 'soggiorno'. A north arrow is also present.
- Technical Forms:** Includes a 'Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione' from the 'Direzionale Provinciale di Pescara e L'Aquila' and a 'UNITA' IMMOBILIARI' form with a table of data.
- Stamps and Logos:** Includes the logo of 'AGENZIA DELLE ENTRATE' and various official stamps.



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI PESARO (31/12/2020)

Domanda: MINIMA

Offerta: ALTA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 ANNI

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 930,00

Note: IMMOBILI AL FINITO. SI TENGA CONTO CHE L'IMMOBILE TRATTATO E PARZIALMENTE RIFINITO.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come precisato in precedenza si da un valore a mq. di euro 500.00, tale valore tiene conto dello stato di rifiniture dell'alloggio che risulta essere parzialmente rifinito, con gli impianti parzialmente da dover realizzare, gli esterni e le zone condominiali da dover realizzare per intero.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	500,00	=	50.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 50.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 47.343,75
---	--------------------

BENI IN PIETRARUBBIA VIA CA' BALDISSERRA 5, FRAZIONE PONTE CAPPUCCINI

DEPOSITO/MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

deposito/magazzino a PIETRARUBBIA Via Ca' Baldisserra 5, frazione Ponte Cappuccini , della superficie commerciale di **35,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato con destinazione accessoria a deposito/magazzino, costruito negli anni 1920/30, senza nessun tipo di pratiche urbanistiche. In comune di Pietrarubbia non se ne trova traccia, il documento che fa fede è l'aggiornamento catastale che si allega.

La struttura risulta essere costruita in pietra e mattone pieno, con rattoppi per chiusure di finestre in laterizio, senza intonaco. la copertura risulta essere in elementi di cemento precompresso e laterizio e copertura in tegole (di fattura più recente).

all'interno c'è un intonaco vecchio e una colata di cemento come pavimentazione. L'accesso è da saracinesca saliscendi in metallo, lateralmente c'è una porta in legno.

tutto risulta non di pregio ma funzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 430. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 35 mq, rendita 41,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' BALDISSERRA SNC , piano: TERRA , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da primo accastamento
Coerenze: Palazzini Simone, Strada Comunale via Ca' Baldisserra, scoperto condominiale

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

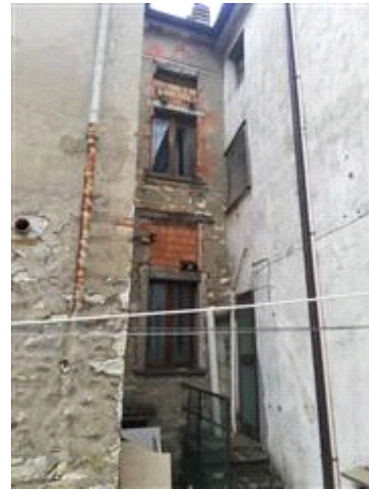




DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non ci sono impianti da segnalare non ci sono criticità da segnalare ne alla struttua ne alle parti di rifiniture che sono presso che inesistenti.

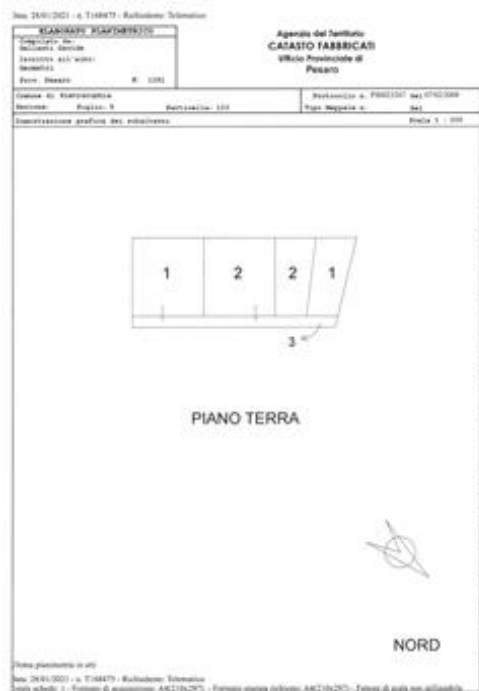
CONSISTENZA:

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 LOCALE DI DEPOSITO CON PICCOLO SCOPERTO ESCLUSIVO	39,00	x	90 %	=	35,10
Totale:	39,00				35,10





Agenzia del Territorio
CASCIO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pesaro

Data: 28/01/2021 - Ore: 11:55:41 - Pag: 3
 Vista: n. 118476 - Fog:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELLENCO DEI SUBALTRIERNI ASSONATI

id	PROPRIETÀ	Stato	Foglio	Particella	Superficie	Tip. mass.	Alt.
id	1984.00010.000000	regolare	1/11	1/11	35,10	1/11	1/11
1	Urbanizzazione	1/11	1	1	35,10	1/11	1/11
1	Urbanizzazione	1/11	1	1	35,10	1/11	1/11
1	Urbanizzazione	1/11	1	1	35,10	1/11	1/11

Totale superfici n. 4
 Totale metri 2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI PESARO (31/12/2020)

Domanda: MINIMA

Offerta: ALTA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 ANNI

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 620,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A questo immobile si da un valore di euro 285,00 euro a mq., tale valore tiene conto dello stato di rifiniture dell'accessorio che risultano essere minime, della posizione a ridosso della strada, la contrazione del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,10 x 285,00 = **10.003,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.003,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.003,50**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dei valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato nel nostro caso un piccolo centro urbano, dove la domanda e l'offerta è minima e per lo più parentale.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato che il fabbricato abitativo è tuttora non risulta ultimato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 500 (cinquecento/00euro).

Si assegna un valore di euro 285.00 (duecentoottantacinque/00 euro) per l'accessorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Pietrarubbia, agenzie: in loco, osservatori del mercato immobiliare Pesaro, ed inoltre: conoscenze personali

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	101,00	0,00	50.500,00	47.343,75
B	deposito/magazzino	35,10	0,00	10.003,50	10.003,50
				60.503,50 €	57.347,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.736,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.611,25**



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:	€ 54.611,25



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PIETRARUBBIA PIAZZA ITALIA 161, frazione Ponte Cappuccini , della superficie commerciale di **207,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione negozio, inserito in un fabbricato del tipo economico popolare con molte abitazioni piccole, officine meccaniche e uffici. Verte in stato di necessaria manutenzione interna ed esterna con evidenti vizi alle facciate, pavimentazioni condominiali.

Al suo interno sono visibili gli anni passati dalla chiusura, con evidenti danni per infiltrazioni dai solaio superiori e lungo le murature verticali.

Le rifiniture interne sono con prodotti medio bassi e datati.

Gli impianti: elettrico sono del tipo commerciale a norma, impianto fognario al collettore comunale, impianto idrico alla condotta comunale, acqua sanitaria con boiler elettrico, impianto termico inesistente se non per la presenza di stufa a pellet. Non ci sono segni di impianto climatizzato o con elementi radianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 322 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 173 mq, rendita 1.849,48 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA ITALIA N. 161, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 322 SUB. 27
Coerenze: camminatolo condominiale, affaccio su area condominiale di manovra, terrazzo di proprietà
aggiornamento catastale depositata, previa autorizzazione del Giudice Istruttore. prot. PS0022474 DEL 03/05/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	207,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.284,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.284,00
Data della valutazione:	10/05/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto di Intevento:

UBI BANCA SPA per conto di Banca Popolare di Ancona spa , contro Palazzini Gian Luca e Salvi Assunto per effetto dell'ipoteca volontaria stipulata il 25/05/2007 rep. 10627/2971 redatta dal Notaio Paladini di Sassocorvaro, reg. conservatoria di Urbino, RP. 1103 RG. 4365.

Depositato presso il Tribunale di Urbino in data 23/05/2019 dagli Avvocati Fabrizio Montanari e John Loris Battisti.

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**, stipulata il 25/05/2007 a firma di NOTAIO MARCO PALADINI DI SASSOCORVARO ai nn. REP. 10627/2971 di repertorio, iscritta il 30/05/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 1103 RG. 4365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI .

La formalità è riferita solamente a negozio in comune di Pietrarubbia distinto al F. 2 mapp. 322 sub. 32 (ex 27) per effetto dell'aggiornamento catastale autorizzato dal Giudice Istruttore. .

Per la quota di 1/2 ciascuno dei soggetti contro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/07/2008 a firma di NOTAIO MARCO PALADINI DI SASSOCORVARO ai nn. REP. 13448/4868 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 1187 RG. 5184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a A TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 339 di repertorio, trascritta il 12/06/2017 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 2357 RG. 3263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A TUTTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ'



pignoramento, stipulata il 15/01/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 19 di repertorio, trascritta il 27/02/2019 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 792 RG. 1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a PER TUTTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ'

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di NOTAIO MARCO PALADINI DI SASSOCORVARO ai nn. REP. 10626/2970 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 2456 RG. 4364.

Il titolo è riferito solamente a F. 2 MAPP. 322 SUB. 32 (EX 27)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di NOTAIO PALADINI MARCO IN SASSOCORVARO ai nn. REP. 10626/2970 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RP. 2456 RG. 4364.

Il titolo è riferito solamente a NEGOZIO: F. 2 MAPP. 322 SUB. 32 (EX 27)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **93/176** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI IMMOBILE AD USO MISTO ABITATIVO, NEGOZI, OFFICINA, rilasciata il 01/06/1978 con il n. PROT. 898 di protocollo

D.I.A. PER CAMBIO D'USO N. **6/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO DA LAVORATORIO IN NEGOZIO , presentata il 26/02/2007 con il n. PROT. 536 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottato con delibera del c.c. n. 14 del 15/01/2009, l'immobile ricade in zona A2 - Edifici o complessi urbani ed extraurbani di interesse storico



e ambientale, B1 - Zone residenziali di completamento urbane

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Verranno inseriti i nuovi dati catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: internamente le misure rilevate sono leggermente difformi al progetto depositato. Lievi modifiche interne nelle tramezzature. (normativa di riferimento: PRG :adottato con Delibera del C.C. N. 14 in data 15/04/2009, contro dedotta con Delibera del C.C. n. 34 del 18/07/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Necessità, per regolarizzare, di una pratica in SCIA art. 36 per accertamento di conformità sulla D.I.A. presentata nel 2007

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

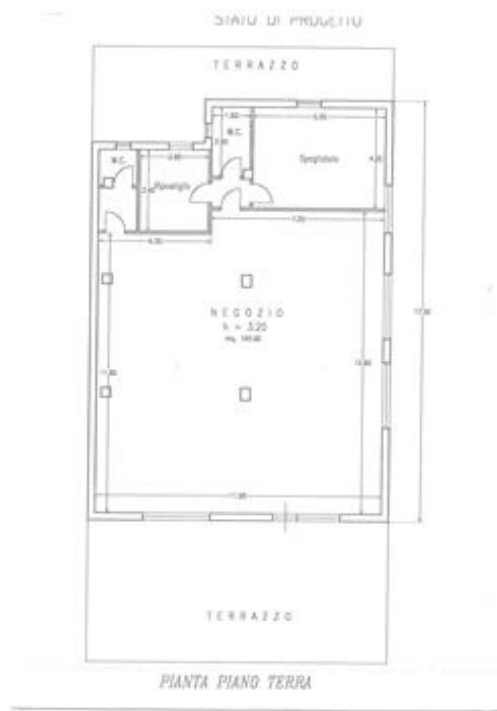
Costi di regolarizzazione:

- art. 36 e 34 accertamento di conformità Testo unico dell'edilizia n. 380. sanzione amministrativa per difformità rientranti nel 2% della tolleranza : €516,00
- art. 36/34 accertamento di conformità testo unico dell'edilizia n. 380 deposito del fascicolo, con rilievo grafico, stesura del progetto, relazione. : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



rilievo del sopralluogo



DIA 2007 presentata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non era stato aggiornato la planimetria catastale dopo il cambio d'uso richiesto in comune. Il c.t.u. ha provveduto all'aggiornamento catastale previa autorizzazione del Giudice Istruttore.



L'immobile risulta **conforme**.



vecchio accatastamento



nuovo accatastamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: evidenti tracce vecchie di umidità nel soffitto con danni agli intonaci e pittura per rottura dell'impianto idrico o scarichi negli alloggi sovrastanti, in due zone distinte. Tracce di umidità nella parete laterale verso l'esterno la motivazione potrebbe essere un discendente del tetto rotto oppure uno scarico rotto di un alloggio sovrastante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vanno fatte indagini approfondite sui motivi che hanno creato questi danni, se imputabile alle proprietà sopra di esse andranno presi accordi con i proprietari per la sistemazione dei danni, mentre se la causa è condominiale (imputabile al mal funzionamento dei discendenti del tetto) il condominio dovrà intervenire alla sostituzione o alla manutenzione degli stessi. Riferito al danno sulla parete verticale.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- indagini e patteggiamenti dei danni su soffitti imputabili ad altre proprietà : €500,00
- sistemazione vizi visivi per danni subiti e danni di cui va verificata la responsabilità si stima a



corpo : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

In considerazione allo stato di degrado dell'intero fabbricato, nel quale è chiara la mancanza di manutenzione straordinaria ed ordinaria, sia agli interni che agli esterni dello stesso. Si ritiene che i danni subiti nel soffitto per infiltrazione di acqua da altre proprietà e fuoriuscita di acqua o liquido di scarico nella parte verticale, sarà difficile ottenere un risarcimento danno o la sistemazione degli stessi. Si stima a corpo in euro 2.000,00 la sistemazione dei danni subiti per gli evidenti vizi visivi.



BENI IN PIETRARUBBIA PIAZZA ITALIA 161, FRAZIONE PONTE CAPPUCCINI

NEGOZIO



DI CUI AL PUNTO A

negozio a PIETRARUBBIA PIAZZA ITALIA 161, frazione Ponte Cappuccini , della superficie commerciale di **207,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione negozio, inserito in un fabbricato del tipo economico popolare con molte abitazioni piccole, officine meccaniche e uffici. Verte in stato di necessaria manutenzione interna ed esterna con evidenti vizi alle facciate, pavimentazioni condominiali.

Al suo interno sono visibili gli anni passati dalla chiusura, con evidenti danni per infiltrazioni dai solaio superiori e lungo le murature verticali.

Le rifiniture interne sono con prodotti medio bassi e datati.

Gli impianti: elettrico sono del tipo commerciale a norma, impianto fognario al collettore comunale, impianto idrico alla condotta comunale , acqua sanitaria con boiler elettrico, impianto termico inesistente se non per la presenza di stufa a pellet. Non ci sono segni di impianto climatizzato o con elementi radianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 322 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 173 mq, rendita 1.849,48 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA ITALIA N. 161 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 322 SUB. 27

Coerenze: camminatoio condominiale, affaccio su area condominiale di manovra, terrazzo di proprietà

aggiornamento catastale depositata, previa autorizzazione del Giudice Istruttore. prot. PS0022474 DEL 03/05/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

scarso

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

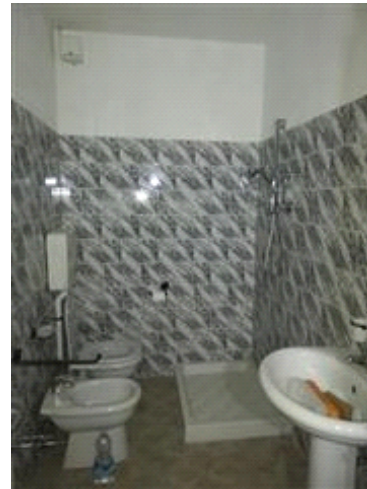
Infissi quali finestre, in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

N. 2 porte di accesso in legno e vetro camera con maniglioni antipatico, la parte fissa in legno con vetro camera.

Saracinesca sali scendi in metallo.

tutte le finestre e porte che danno veso il terrazzo esclusivo sono stati interdetti con chiusura murata delle bucaure, negando l'accesso al terrazzo esclusivi che poteva valorizzare la proprietà.





CLASSE ENERGETICA:



[115,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-13528 registrata in data 07/05/2021

CONSISTENZA:

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

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate Pesaro OMI (31/12/2020)

Domanda: MINIMA

Offerta: ALTA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 900,00

AGENZIA DEL POSTO

Domanda: NULLA

Offerta: ALTA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 ANNI

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione allo stato di abbandono in cui verte la proprietà sia per gli interni che per gli esterni del fabbricato.

In considerazione che l'immobile si trova in buona pozione con accesso ed esposizione buona con affaccio su piazza con parcheggio; di fatto il centro e piccolissimo e la densità degli abitanti minima, in considerazione al periodo di contrazione economia nazionale che si sta vivendo, questa tipologia di locale ha una richiesta sul mercato immobiliare nulla.

In considerazione delle rifiniture interne, i danni evidenti elencati la mancanza di impianto termico, la superficie troppa estesa, lo rendono un prodotto medio basso sul mercato.

Per quanto sopra esposto il c.t.u. assegna una valutazione di eur/mq 500.00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,00 x 500,00 = **103.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
contrazione immobiliare, prodotto medio masso sul mercato immobiliare, posizione troppo periferica	-20.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dei valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite



avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato nel nostro caso un piccolo centro urbano, dove la domanda e l'offerta è minima e per lo più parentale.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato che il fabbricato presenta infiltrazioni di acqua dovuto sia ai piani soprastanti che alle gronde, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 500.00 (cinquento/00euro)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	207,00	0,00	82.800,00	82.800,00
				82.800,00 €	82.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.284,00**

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: **€ 78.284,00**

data 10/05/2021

il tecnico incaricato
ANTONELLA ROSSI

