



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

federico mazzoli

CF:MZZFRC82S16D749T

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24

telefono: 0721714564

email: arch.federicomazzoli@gmail.com

PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI via delle Viole 4, della superficie commerciale di **195,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato ed è corredato di una soffitta al piano soprastante con la quale è in diretta comunicazione e di un garage posto al piano terra. L'unità è inserita in un complesso di quattro unità residenziali, due poste al piano primo e due al piano secondo. L'immobile, libero su tre lati, ha murature in blocchi di laterizio intonacati su entrambi i lati, al piano garage murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento e infissi in legno di cui alcuni con doppio vetro ed altri con vetro singolo e persiane esterne sempre in legno. Esternamente, su tutti e tre i lati liberi si trovano i balconi. Il solaio di copertura a falde è sempre in latero-cemento ed è rivestito in tegole di laterizio. L'appartamento si presenta allo stato finito, mentre la soffitta è allo stato grezzo così come in parte il locale garage, il quale non ha l'intonaco alle pareti e al soffitto ma ha la pavimentazione e la minima dotazione impiantistica prevista per il tipo di utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 171 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: via delle Viole n. 4, piano: 1-2, 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1 box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 171 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: via dei Ciclamini n. SN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.592,50
Data della valutazione:	05/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

proprietario.

Oltre al proprietario l'immobile è occupato dai familiari Signori: *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 137.000.000 lire.

Importo capitale: 55.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Registro Generale n. 2887; Registro Particolare n. 467 del 09/07/1997; Repertorio n. 15482 del 08/07/1997.

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000.000 lire.

Importo capitale: 70.000.000 lire.

Durata ipoteca: 30 anni.

Registro generale n. 2137; Registro Particolare n. 352 del 29/03/2001; Repertorio n. 20373 del 22/03/2001.

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 5.058,16 euro.

Importo capitale: 2.529,08 euro.

Registro Generale n. 5796; Registro Particolare n. 1420 del 07/08/2009; Repertorio n. 1277/2009 del 03/08/2009

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario.

Registro Generale n. 1195; Registro Particolare n. 741 del 24/02/2011; Repertorio n. 138 del 11/02/2011.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da quanto comunicato dal competente ufficio comunale, risultano dovuti gli importi IMU/TASI così composti:

IMU accertamenti da notificare per minor versamento: anno 2012 € 100,00; anno 2013 € 49,00; TASI accertamenti da notificare per omesso saldo: anno 2014 € 109,00 e danno 2015 € 131,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietario, in forza di atto di divisione, in forza di atto di divisione.

Atto di divisione repertorio n. 30920 del 31/01/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 29/02/1980 al n. 677 registro particoalre, come riscontrato dal Certificato notarile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 02/06/1977 fino al 31/01/1980), in forza di donazione.

Ai Signori Bartoccioni Giuiano, Bartoccioni Olivana, Bartoccioni Renzo e Bartoccioni Sandro, è pervenuto dal Sig. Bartoccioni Adriano il terreno edificabile mediante atto di donazione redatto dal Dott. Silvio Manfucci di Cagli del 02/06/1977 rep. n. 28307, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 21/06/1977 al n. 2021 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per Esecuzione Lavori Edili **N. 68/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 02/06/1977 con il n. 79 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli archivi degli uffici comunali è emersa la Concessione edilizia n. 79 del 02/06/1977 per la quale non sono emersi nè comunicazione di fine lavori, nè richiesta di abitabilità. Essendo parte integrante della richiesta di abitabilità, oggi Segnalazione Certificata di Abitabilità, la documentazione attestante la rispondenza strutturale del fabbricato, è stata redatta dall'Ing. Paolo Piergiovanni una relazione tecnica atta a dimostrare l'idoneità strutturale del fabbricato ad essere impiegato ai fini abitativi.

Autorizzazione **N. Prot. 9531**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione recinzione, rilasciata il 15/09/1980, agibilità **non ancora rilasciata**.

A seguito di Autorizzazione ad eseguire la recinzione su tre lati ad esclusione di quello lato proprietà comunale, in data 29/09/1981, il Sindaco ordinava la demolizione delle opere eseguite in assenza di autorizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 56 del 03/06/1998, l'immobile ricade in zona Zone B1 - Zone sature con regola insediativa. . Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. Art.21 - INDICI DI FABBRICABILITA' FONDIARIA If: Zona B1 con If = 2.0 mc/mq - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' Norme comuni a tutte le zone: sono possibili le costruzioni a confine per i manufatti completamente interrati nonché per quelli richiesti dai confinanti in progetti coordinati, attraverso gli strumenti esecutivi. Le costruzioni non a confine dovranno tenere una distanza di almeno 5 ml, e mai inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto. Negli ampliamenti di costruzioni esistenti sarà consentita (fatti salvi i diritti di terzi) mantenere la distanza preesistente. - DISTACCO FRA EDIFICI Non può essere inferiore a ml.10 tra pareti finestrate. Nel caso in cui una delle costruzioni sia a confine, l'eventuale distacco dovrà comunque rispettare la presente norma. - DISTANZE DAL FILO DELLA STRADA Sono quelle previste dal Regolamento Edilizio. E' consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti limitrofi. - ALTEZZA DEI FABBRICATI L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml.9,60 per gli edifici, nelle zone B1 i ml.7,0 nelle zone B2 - B3. Le coperture dovranno essere a falde inclinate. - NUMERO DEI PIANI ABITABILI Zona B1: Non può essere superiore a due se il P.T. è adibito a negozi/uffici. Comunque non si possono avere più di tre piani abitabili fuori terra. - PIANI INTERRATI Per i manufatti da realizzare nelle zone residenziali, fuori dal perimetro dell'edificio è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni: - rapporto max d'ingombro: 30% della superficie del lotto; - altezza max: 3.20 ml (sotto il piano di campagna); - un solo accesso all'esterno; - aerazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo"; - sopra il piano interrato nella parte libera dal fabbricato sovrastante dovrà essere riportato del terreno vegetale per creare una superficie a verde; - la destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autori-messe, previa approvazione dei vigili del fuoco nei casi richiesti dalla Legge.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato edificato in parziale difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione edilizia n. 79 del 02/06/1977, come riscontrabile dalla vicenda Giudiziaria a seguito di Sentenza n. 38 del Pretore di Cagliari del 27/03/1979 e del Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche n. 1683 del 21/12/2000 con la quale l'Organo Giudiziario dichiara perento il ricorso promosso dal proprietario dell'immobile per l'annullamento dell'ordinanza della sanzione amministrativa per le opere edilizie realizzate in parziale difformità alla Concessione Edilizia. Lo stato attuale dell'immobile, così come riscontrato durante i sopralluoghi, risulta difforme rispetto a quanto autorizzato poiché la distribuzione interna dell'immobile presenta una diversa distribuzione e anche le dimensioni dell'immobile risultano non allineate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile è stato oggetto di nuova pratica di accatastamento conformemente a quanto richiesto, poiché quella precedentemente in essere non era allineata allo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CAGLI VIA DELLE VIOLE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI via delle Viole 4, della superficie commerciale di **195,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato ed è corredato di una soffitta al piano soprastante con la quale è in diretta comunicazione e di un garage posto al piano terra. L'unità è inserita in un complesso di quattro unità residenziali, due poste al piano primo e due al piano secondo. L'immobile, libero su tre lati, ha murature in blocchi di laterizio intonacati su entrambi i lati, al piano garage murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento e infissi in legno di cui alcuni con doppio vetro ed altri con vetro singolo e persiane esterne sempre in legno. Esternamente, su tutti e tre i lati liberi si trovano i balconi. Il solaio di copertura a falde è sempre in latero-cemento ed è rivestito in tegole di laterizio. L'appartamento si presenta allo stato finito, mentre la soffitta è allo stato grezzo così come in parte il locale garage, il quale non ha l'intonaco alle pareti e al soffitto ma ha la pavimentazione e la minima dotazione impiantistica prevista per il tipo di utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 171 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: via delle Viole n. 4, piano: 1-2, 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Cagliari, Acqualagna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

nella media 

superstrada distante 1,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

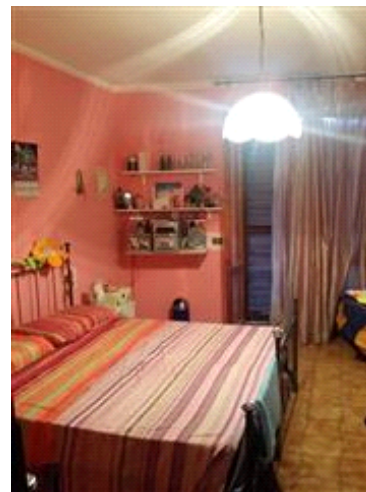
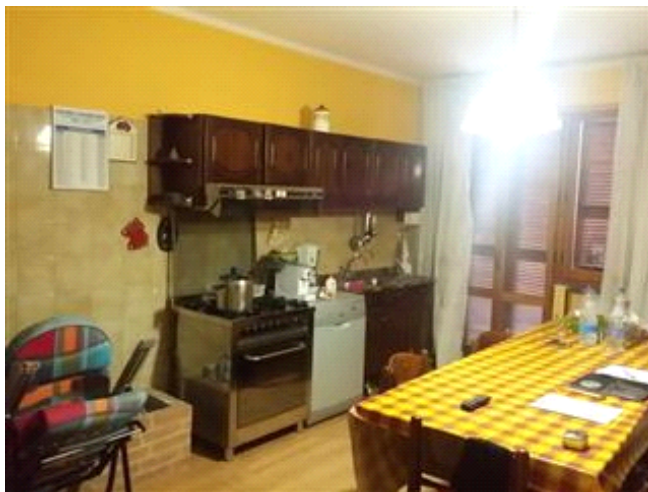
La distribuzione interna dell'appartamento è difforme a quella prevista nel progetto autorizzato ed è composta da un ingresso il quale disimpegna verso il locale cucina e il soggiorno, dai locali soggiorno e cucina stessi, dalla cui cucina, mediante un corridoio, si giunge al reparto notte che è costituito da tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio dal quale si accede alla soprastante soffitta. La soffitta è articolata in vari ambienti delimitati dalle partizioni portanti poste all'interno dell'unità residenziale. Il locale garage è costituito da un unico ambiente. Le finiture, così come gli impianti, sono risalenti alla fine degli anni '70, periodo nel quale è stato edificato l'immobile e pertanto presentano la normale usura dovuta dalla vetustà.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Alcuni infissi sono muniti di vetro doppio con intercapedine ed altri di vetro singolo.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non riscontrabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco di cemento con coibentazione in non riscontrabile , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: porta in alluminio e vetro verso l'esterno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in legno. Di collegamento con il locale soffitta	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in piastrelle di cotto. Di accesso dall'esterno all'unità immobiliare.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : autonomo , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile. Il fabbricato non è munito di certificato di abitabilità e non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Il fabbricato non è munito di certificato di abitabilità e non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile. Il fabbricato non è munito di certificato di abitabilità e non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. Il fabbricato non è munito di certificato di abitabilità e non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



[189,92 KWh/m²/anno]

Certificazione

APE

N.

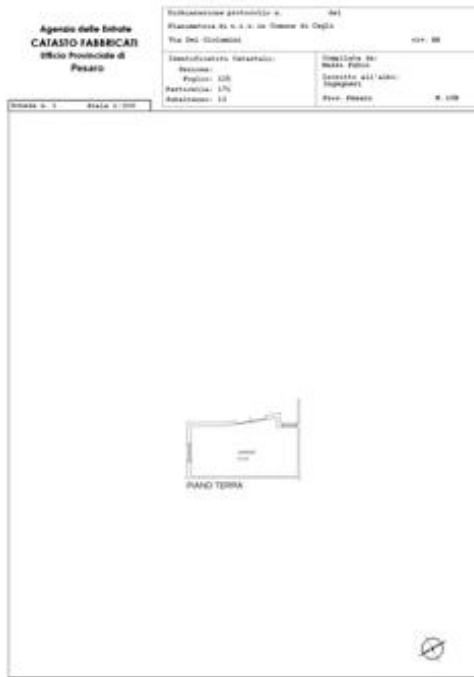
1110768|05/11/2017|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.10/2017/EFR/19
registrata in data 05/11/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
Soffitta	145,00	x	25 %	=	36,25
Balconi	36,00	x	30 %	=	10,80
Totale:	329,00				195,05



ACCESSORI:

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **11,00 Mq**, identificato con il numero 2.
Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 171 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: via dei Ciclamini n. SN, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Cagli, zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Cagli, zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Indirizzo: zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 74.600,00 pari a 746,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-marche-cagli-30677801>

Descrizione: In palazzina quadrifamiliare in ottimo stato edificata anni '80, appartamento al piano terra con entrata indipendente e giardino esclusivo

Indirizzo: zona Santa Croce

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 26

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.232,88 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-marche-cagli-25304130>

Descrizione: In quadrifamiliare edificata 1977, appartamento in ottimo stato posto al piano terra, entrata indipendente

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 33

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.139,24 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: http://www.casa.it/immobile-appartamento-marche-cagli-19756283?utm_medium=aggreg&utm_campaign=mitulagroup&utm_source=mitulagroup&utm_content=listing

Descrizione: uona posizione lungo via Mameli, ampio appartamento al piano secondo di ca. mq 155, composto da cucina, salone, 3 camere, due bagni, studio; oltre a 4 balconi per tot. mq 35. Al piano superiore: soffitta grezza di ca. mq 150 (altezza min. m. 0,75, ma

Indirizzo: via Mameli

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie: 57

Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 896,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, degli impianti e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	195,05	x	1.000,00	=	195.050,00
Valore superficie accessori:	11,00	x	1.000,00	=	11.000,00
					206.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.050,00**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercati Immobiliari

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	195,05	11,00	206.050,00	206.050,00
				206.050,00 €	206.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutato, è costituito di un appartamento, un garage e una soffitta non risulta di facile divisione, pertanto se ne consiglia di mantenere la quota come unica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 203.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 30.457,50**

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: **€ 172.592,50**

data 05/11/2017

il tecnico incaricato
federico mazzoli