



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:

Avvocato FRANCESCO LEONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAGLI via Don Minzoni snc, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in c.a. con tamponature esterne coibentate con cappotto, solai in latero cemento, finestre in legno con vetri doppi, persiane veneziane in legno, pavimentazione in gres, bagni con rivestimento in ceramica. Copertura in latero cemento e coibentazione con tegole portoghesi . Tinteggiature esterna in quarzo a grana fina di colore giallo/ocra.

Impianti quali: termico, idrico, fognario, elettrico conformi alle norme del periodo di realizzazione.

Nell'insieme il fabbricato verde in buone condizioni estetiche, fornito di sala condominiale ed ascensore condominiale, possibilità di accesso carrai da strada privata (attualmente non inserita nell'esecuzione), rampa di accesso al piano interrato del garage con comodo accesso da ampia zona condominiale.

Come giudizio personale il fabbricato non è comodissimo da abitare in quanto la strada d'accesso ha una forte pendenza difficile da percorrere a piedi con carichi. Non è facile da percorrere in auto in caso di maltempo (neve e gelate).

Si segnalano infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del terrazzo sul retro che vengono dal tettuccio superiore, causa da accertare con approfondita indagine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno 8, scala condominiale con ascensore , ha un'altezza interna di 2.70 .Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 452 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Don Minzoni snc, piano: primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto

Coerenze: confinanti per le unità abitative: Bonini, Braccioni su più lati confinanti per il lotto: Martinelli, Case nelle Marche srl, Alea Group srl

B.C.N.C. sub. 11 ingresso p.t., vano scala e ascensore dal piano s1 al p.1°: B.C.N.C. SUB. 22 rampa accesso garage e corte piano s1 e terra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1

box doppio, composto da 2 locali.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 452 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: Via Don Minzoni snc , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto

Coerenze: per il lotto : martinelli, case nelle marche serl, alea group srl per il garage: zona condominiale su due lati, Braccioni.

- b.c.n.c. sub. 10 ingresso ai garage piano S1;
- b.c.n.c. sub. 22 rampa accesso ai garage e corte, piano S e T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,17 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.650,00
Data della valutazione:	15/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che la proprietà del sig. Vincenti è composto da :

- 1) abitazione F. 123 MAPP. 452 SUB. 17 ipotecata e pignorata
- 2) garage F. 123 mapp. 452 sub. 7 ipotecata e pignorata
- 3) porzione di strada di accesso PRIVATA (facente parte del lotto edificato ed ad uso esclusivo dei condomini che hanno la quota di proprietà), VINCENTI per la quota di 1/120 F. 123 mapp. 339 libera da ipoteca con atto di restrizione , con decreto ingiuntivo BCC Pergola (per 2 volte), con decreto ingiuntivo BANCA MARCHE e non pignorata da FEDAIA.
- 4) porzione di strada di accesso PRIVATA (facente parte del lotto edificato ed ad uso esclusivo dei condomini che hanno la quota di proprietà) VINCENTI per al quota di 1/80 F. 123 mapp. 125 libera di ipoteca con atto di restrizione, con decreto ingiuntivo BCC Pergola (per 2 volte), con decreto ingiuntivo BANCA MARCHE e non pignorata da FEDAIA.

nel caso gli immobili oggetto di esecuzioni venissero trasferiti per aggiudicazione, l'acquirente si trova a non poter raggiungere gli immobili acquistati in quanto la strada di accesso al lotto edificato non è oggetto di vendita pertanto potrebbe essergli negato l'accesso dagli altri condomini (non acquistando le quote di proprietà dell'esecutato).

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 31/05/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30207/10863 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 7602/1421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in quota .

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 7 ANNI CIRCA.

La formalità è riferita solamente a f. 123 mapp. 452 sub. 17 e 7 , oltre ad altri immobili non oggetto della presente e.i..

Deriva dal mutuo del 19/7/2005 notaio Passarelli rep. 3734/2531 trascritto conservatoria di Urbino il 26/07/2004 n. 5959/1774 tra Banca delle Marche contro ALBAS SRL (per realizzazione dell'immobile)

ipoteca cancellata, stipulata il 31/05/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30207/10863 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 7603-1422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione dei beni .

La formalità è riferita solamente a Restrizione di ipoteca sugli immobili: f. 123 n. 456 porzione di area urbana a destinazione giardino, F. 123 n. 452 sub. 5-6-16 F. 123 n. 454 terreno non edificato (rispetto fluviale), F. 123 n. 118 terreno non edificato (rispetto fluviale) , F. 123 n. 339 porzione di strada accesso lotto edificato; F. 123 n. 125 porzione di accesso al lotto edificato;

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 42 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 446-51, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000.

Importo capitale: 275.129,52.

La formalità è riferita solamente a Si elencano unicamente e proprietà dell'esecutato omettendo gli altri immobili non di pertinenza. F. 123 MAPP. 452 SUB. 7 GARAGE, F. 123 N. 452 SUB. 17 ABITAZIONE, F. 123 MAPP. 125 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO, F. 123 MAPP. 339 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 42 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 447/52, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 141.616,72.

La formalità è riferita solamente a Si elencano unicamente e proprietà dell'esecutato omettendo gli altri immobili non di pertinenza. F. 123 MAPP. 452 SUB. 7 GARAGE, F. 123 N. 452 SUB. 17 ABITAZIONE, F. 123 MAPP. 125 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO, F. 123 MAPP. 339 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 76/2012 di repertorio, iscritta il 01/02/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 596/73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 226.000.

Importo capitale: 164.700,69.

La formalità è riferita solamente a Si elencano unicamente e proprietà dell'esecutato omettendo gli altri immobili non di pertinenza. F. 123 MAPP. 452 SUB. 7 GARAGE, F. 123 N. 452 SUB. 17

ABITAZIONE, F. 123 MAPP. 125 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO, F. 123 MAPP. 339 TERRENO QUALE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 31 di repertorio, trascritta il 18/02/2024 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 1593/1208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F. 123 MAPP. 452 SUB. 7 GARAGE, F. 123 MAPP. 452 SUB. 17 ABITAZIONE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

RICORSO PER INTERVENTO : PURPLE SPV SRL in data 01/07/2024 riferito a:

DECRETO INGIUNTIVO stipulato il 31/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 76/2012 di repertorio, trascritta il 01/02/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 596/73, a favore di BANCA MARCHE *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo N. 76/2012.

PER EURO 187.154,97

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:

Per la tipologia del condominio, per la presenza di scala condominiale, accesso carraio condominiale e ascensore condominiale, si presume che ci sia un regolamento condominiale con individuazione di quote millesimali, quanto meno per la manutenzione del ascensore e delle utenze elettriche.

Di fatto non si hanno notizie in merito, non avendo avuto la possibilità di contattare il proprietario, al numero di telefono comunicato dal sig. Meroe presente nell'abitazione al momento del sopralluogo, non ricevendo risposta alle numerose telefonate effettuate.

Non è stato possibile contattare altri condomini per avere notizia e certezza sulla presenza di un amministratore condominiale o regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il Sig. Vincenti si accolla l'ipoteca gravanti sugli sub. 17 e 7 con atto manfucci del 31/5/2007 rep. 30207/10863 frazionamento in quota del mutuo originale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30285/10915 di repertorio, trascritto il

09/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5494/3017.

Il titolo è riferito solamente a F. 123 MAPP. 452 SUB. 17 ABITAZIONE .

Sul bene grava ipoteca e pignoramento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30285/10915 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5494/3017.

Il titolo è riferito solamente a F. 123 MAPP. 452 SUB. 7 GARAGE .

Sul immobile grava ipoteca e pignoramento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/120, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30285/10915 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5494/3017.

Il titolo è riferito solamente a F. 123 MAPP. 339 TERRENO PORZIONE DI STRADA PER ACCEDERE ALLA PROPRIETA' .

Non gravato da ipoteca ne da pignoramento. si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non hanno altro accesso dalla strada principale (via don Minzoni) se non dalla strada privata che non è oggetto di pignormante pertanto non facente parte di un possibile decreto di trasferimento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/80, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di NOTAIO MANFUCCI ai nn. 30285/10915 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5494/3017.

Il titolo è riferito solamente a F. 123 MAPP. 125 terreno porzione di strada di accesso privata per accedere alla proprietà.

Non gravato da ipoteca ne da pignoramento. si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non hanno altro accesso dalla strada principale (via don Minzoni) se non dalla strada privata che non è oggetto di pignormante pertanto non facente parte di un possibile decreto di trasferimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **35/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 unità abitative da erigersi in via Minzoni. , presentata il 13/09/2024 con il n. prot. 5219/04 di protocollo, rilasciata il 23/11/2004 con il n. 123 di protocollo, agibilità del 11/02/2008 con il n. 4 di protocollo.

Variante P.D.C. n. 78 del 5/10/2006, DIA PROT. 4441 DEL 26/03/2007 VARIANTE DI ULTIMAZIONE LAVORI. Deposito genio civile denuncia n. 1422/04, variante genio civile denuncia n. 1278/05

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B2 zona di completamento non satura con regola insediativa identificabile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel caso gli immobili oggetto di esecuzioni venissero trasferiti per aggiudicazione, l'acquirente si trova a non poter raggiungere gli immobili acquistati in quanto la strada di accesso al lotto edificato non è oggetto di vendita pertanto potrebbe essergli negato l'accesso dagli altri condomini (non acquistando le quote di proprietà dell'esecutato).

Il C.T.U. segnala questa anomalia che si potrebbe creare nel decreto di trasferimento.



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:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

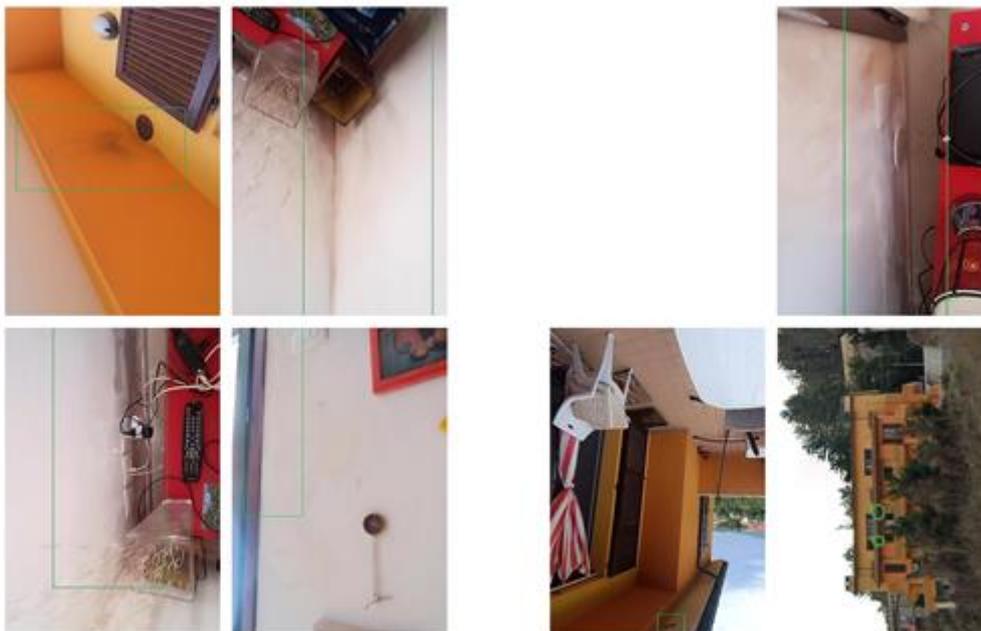
Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vanno segnalata copiose infiltrazioni d'acqua dal piano superiore identificate nella veletta del terrazzo dell'abitazione superiore. si denota una infoltazione vecchia sul soffitto che è stata sistemata, causata dal piano di calpestio del terrazzo superiore. Mentre l'infiltrazione più consistente individuata lungo la parte del terrazzo, presente inflorescenze fresche ed umide, distaccamento del intonaco e formazione di muffe nere. Tali infiltrazione da una prima e superficiale verifica sono da individuare nella veletta del tettuccio superiore, a fine terrazzo. Potrebbero essere causate da erosione delle gronde, dalle caditoie delle acque, da tubi di scarico forati e tanto altro. l'acqua scorre tra l'intercapedine e la tamponatura della muratura perimetrale, pertanto non visibile esternamente dal terrazzo ma internamente verso l'abitazione dove trova materiale permeabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: non ci sono pericoli immediati di danni alla struttura, ma vizi da dover sistemare, quantificare ed imputare in modo corretto al condominio come da quote millesimali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi .

Non ci sono pericoli immediati di danni alla struttura, ma vizi da dover sistemare, quantificare ed imputare in modo corretto al condominio come da quote millesimali.



CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: decreto 48/2020)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione ape con documentazione fornita dal debitore : € .350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese .

Nel caso che il proprietario fornisca tutti i documenti quali: libretto caldaia, libretto manutenzione, ricevuto pagamento della manutenzione. va richiesto il codice catasto al manutentore e poi si può redigere l'APE. Mentre se tali documenti non vengono forniti ma si può accedere sia alla caldaia che al contatore si può fare ricerca presso il CRITER (catasto regionale impianti termici) per ottenere il codice catasto per redigere il certificato energetico. Se tutto ciò non dà le informazioni necessarie, si redige un ape con autocertificazione in cui si dichiara l'impossibilità a raccogliere le necessarie informazioni che l'impianto non è a norma e si dovrà sostituire la caldaia affinché si possa ottenere il libretto di manutenzione e relativo codice catasto di una caldaia regolarmente installata e registrata.

BENI IN CAGLI VIA DON MINZONI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI via Don Minzoni snc, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in c.a. con tamponature esterne coibentate con cappotto, solai in latero cemento, finestre in legno con vetri doppi, persiane veneziane in legno, pavimentazione in gres, bagni con rivestimento in ceramica. Copertura in latero cemento e coibentazione con tegole portoghesi . Tinteggiature esterna in quarzo a grana fina di colore giallo/ocra.

Impianti quali: termico, idrico, fognario, elettrico conformi alle norme del periodo di realizzazione.

Nell'insieme il fabbricato verde in buone condizioni estetiche, fornito di sala condominiale ed ascensore condominiale, possibilità di accesso carrai da strada privata (attualmente non inserita nell'esecuzione), rampa di accesso al piano interrato del garage con comodo accesso da ampia zona condominiale.

Come giudizio personale il fabbricato non è comodissimo da abitare in quanto la strada d'accesso ha una forte pendenza difficile da percorrere a piedi con carichi. Non è facile da percorrere in auto in caso di maltempo (neve e gelate).

Si segnalano infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del terrazzo sul retro che vengono dal tettuccio superiore, causa da accertare con approfondita indagine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno 8, scala condominiale con ascensore , ha un'altezza interna di 2.70 .Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 452 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Don Minzoni snc, piano: primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto

Coerenze: confinanti per le unità abitative: Bonini, Braccioni su più lati confinanti per il lotto: Martinelli, Case nelle Marche srl, Alea Group srl

B.C.N.C. sub. 11 ingresso p.t., vano scala e ascensore dal piano s1 al p.1°: B.C.N.C. SUB. 22 rampa accesso garage e corte piano s1 e terra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

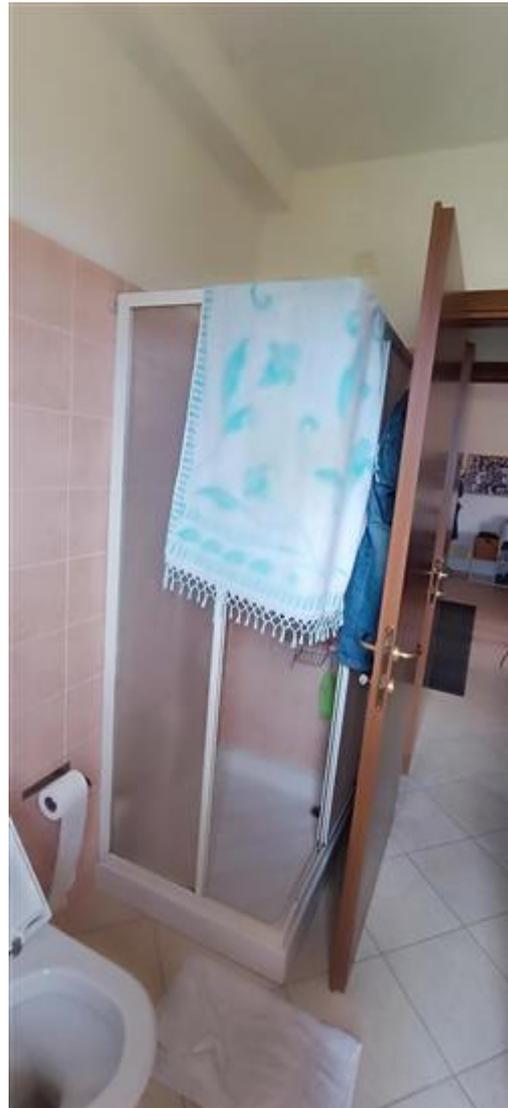
All'immobile abitativo si acceda da comoda e ampia pianerotto condomiale sul quale è presente l'ascensore.

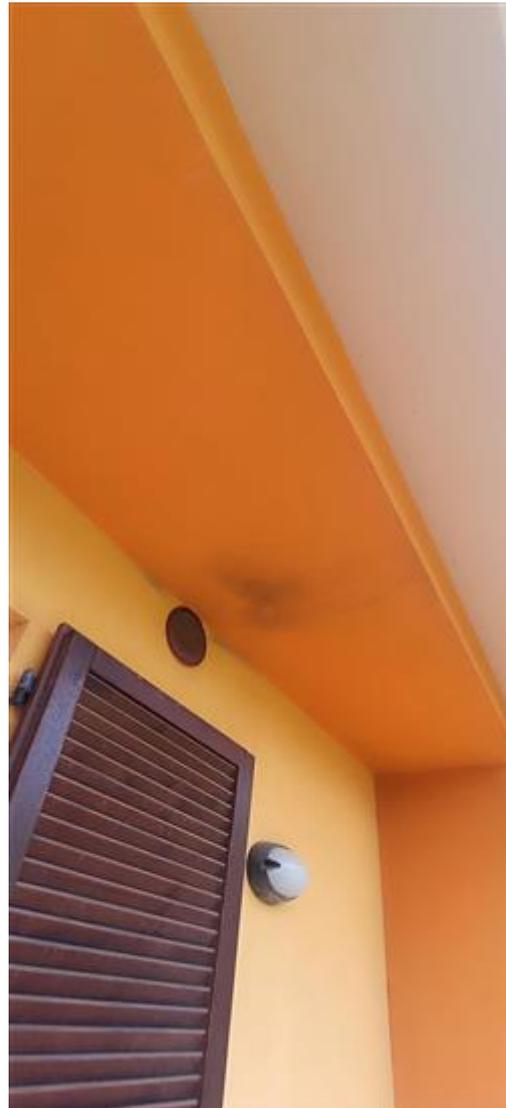
l'alloggio è fornito di porta blindata si accede direttamente nel locale soggiorno/cucina, il locale si affaccia su ampio terrazzo.

Attraverso piccolo corridoio si accede al bagno con portafinestra e terrazzo, e alla camera matrimoniale.

L'unità abitativa è bene dislocata con una distribuzione funzionale ed essenziale.

ha rifiniture medie in adizione con caratteristiche tipiche del periodo di realizzazione.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	53,20	x	100 %	=	53,20
terrazzi	20,62	x	33 %	=	6,80
Totale:	73,82				60,00



ACCESSORI:

box doppio, composto da 2 locali.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 452 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: Via Don Minzoni snc , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: per il lotto : martinelli, case nelle marche serl, alea group srl per il garage: zona condominiale su due lati, Braccioni.
- b.c.n.c. sub. 10 ingresso ai garage piano S1;
- b.c.n.c. sub. 22 rampa accesso ai garage e corte, piano S e T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage con cantina annessa diretta	29,17	x	100 %	=	29,17
Totale:	29,17				29,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi Pesaro (09/09/2024)

Domanda: minima

Offerta: massima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Note: per le abitazioni

omi Pesaro (09/09/2024)

Domanda: minima

Offerta: massima

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 285,00

Note: per il garage

SVILUPPO VALUTAZIONE:

stima sul valore commerciale inteso a metroquadro comprensivo delle murature

abitazione e terrazzi con coefficiente di riduzione : mq. 60.00 x €/mq 770.00 = totale euro 46.200,00

garage/cantina : mq. 29,17 x €/mq 270.00 = totale euro 7.875,90

complessivamente valore di stima euro 54.075,90 **arrotondato euro 54.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

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.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, 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, danni e lesioni da eventi sismici o assestamenti del terreno.

Vizi evidenti riscontrati in sede di sopralluogo.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 770 (euro settecentosettantamila/00 al metroquadro) della

superficie commerciale ed un valore di euro 270 (euro duecentosettantamila/00 al metroquadro) della superficie commerciale all'autorimessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CAGLI, agenzie: IN LOCO, osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	60,00	29,17	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.650,00**

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: **€. 53.650,00**

data 15/09/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi