



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

Avv. MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. WALTER SARAGHI

CF: SRGWTR68T09L500Y

con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30

telefono: 0722330973

fax: 0722330973

email: w.saraghi@alice.it

PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA VIA MONTE ROSA, della superficie commerciale di **94,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari, oggetto di valutazione, fanno parte di un complesso residenziale di n. 3 fabbricati e composto da n. 21 unità abitative oltre i rispettivi garage. I lavori di costruzione del fabbricato, comprendente i beni eseguiti, sono iniziati nel 2006.

L'accesso all'appartamento, posto al Piano Primo, avviene attraverso scala esterna esclusiva che collega anche l'autorimessa posta al Piano Interrato. Dal portone d'ingresso si entra direttamente nella zona giorno costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno-cucina e da qui, attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere e un bagno. Tutti i vani principali sono dotati di balcone, le rifiniture sono nella media con pavimenti in ceramica, porte interne tamburate e infissi esterni con doppio vetro in legno. Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, gas metano e fognature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di H = 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 226 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA N. 21, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2023 Pratica n. PS0064546 in atti dal 04/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64546.1/2023)
Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, F. 5 p.la 226 sub. 40 e 51 e strada comune identificata a catasto al F. 5 p.la 226 sub. 34

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 **box singolo**, composto da Autorimessa e scoperto esclusivo con accesso carrabile privato della superficie commerciale di 28,00 mq., ha una altezza interna di H = 2,50 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 226 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2023 Pratica n. PS0064556 in atti dal 04/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64556.1/2023)
Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, F. 5 p.la 226 sub. 54 e 56 e Via Monte Rosa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.295,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00
Data della valutazione:	05/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Come da comunicazione della Agenzia delle Entrate, allegata alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione per gli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 15/12/2010 a TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 605/2010, iscritta il 28/01/2011 a URBINO ai nn. 608/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 66000.

Importo capitale: 43585,79.

La formalità è riferita solamente a beni eseguiti e immobili in Montecalvo in Foglia distinti al N.C.E.U al Foglio 10 p.lla 70 sub. - e in Montecalvo in Foglia al C.T. al Foglio 10 p.lla 469.

Annotazione n. 555 del 31/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) riferito all'immobile distinto al N.C.E.U al Foglio n. 10 p.lla 70 sub. -

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/11/2007 a firma di Notaio ZIO UMBERTO di Rimini (RN) ai nn. 105550/12921 di repertorio, iscritta il 17/12/2007 a URBINO ai nn. 10188/2457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni eseguiti



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/02/2023 a URBINO ai nn. 64, trascritta il 20/03/2023 a URBINO ai nn. 1648/1290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a beni esegutati

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 12/03/2004 a TRIBUNALE URBINO ai nn. 509, trascritta il 06/04/2004 a URBINO ai nn. 2457/1455, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Montecalvo in Foglia distinti al N.C.E.U. al Foglio 5 p.lla 226 sub. 5-9-17-22-36-37-10-21 e in Montecalvo in Foglia distinti al C.T. al Foglio 5 p.lla 227 e p.lla 228 catasto .

Successive RESTRIZIONE DI BENI e VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO nn. 3937/1940 del 10/05/2006 nascente da ATTO GIUDIZIARIO del 14/04/2006 numero di repertorio 931 emesso dal TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO a favore delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] nata a Colbordolo (PU) il 29/03/1934, [REDACTED] nata a Pesaro (PU) il 29/12/1966, [REDACTED] nata a Pesaro (PU) il 02/02/1971

*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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di Notaio ZIO UMBERTO di Rimini (RN) ai nn. 105548/12920 di repertorio, trascritto il 17/12/2007 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 10187/5747

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/11/1999 fino al 14/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SUL QUALE SONO STATI EDIFICATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (dal 14/04/2006 fino al 26/06/2006).



Il titolo è riferito solamente a Immobili in Montecalvo in Foglia identificati catastalmente al Foglio 5 p.lla 226 sub. 36 e 37 che hanno dato origine agli immobili oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (dal 14/04/2006 fino al 26/06/2006).

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Montecalvo in Foglia identificati catastalmente al Foglio 5 p.lla 226 sub. 36 e 37 che hanno dato origine agli immobili oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (dal 14/04/2006 fino al 26/06/2006).

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Montecalvo in Foglia identificati catastalmente al Foglio 5 p.lla 226 sub. 36 e 37 che hanno dato origine agli immobili oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/06/2006 fino al 29/11/2007).

La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Montecalvo in Foglia Foglio 5 p.lla 226 sub. 36 e 37 che hanno dato origine agli immobili oggetto di esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/6/P** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **COMPLETAMENTO PALAZZINE** ██████████-STRALCIO B E STRALCIO C, presentata il 12/05/2006 con il n. 2006/1526 di protocollo, rilasciata il 08/08/2006 con il n. P.E. n. 2006/908/P di protocollo, agibilità del 08/02/2008 con il n. 2008/1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento palazzine stralcio B e stralcio C, questa ultima comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Domanda di permesso di costruire presentata il 12/05/2006 e assunta al protocollo al n. 2006/1526 avanzata da : - ██████████ domiciliata in Via Prov.le Feltresca - San Giorgio, 23 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU); - ██████████ domiciliata in Via Prov.le Feltresca - San Giorgio, 23 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU); - ██████████ domiciliata in Via Prov.le Feltresca - San Giorgio, 23 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU); richiesta di volturazione della domanda di permesso di costruzione presentata il 19/07/2006 e assunta a protocollo al n. 2006/2377 da ██████████ Successive varianti DIA n. 603/D/2006 del 06/11/2006 e DIA n. 653/D/2007 del 19/09/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 17 del 09/03/1995, l'immobile ricade in zona **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B1"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 3.08 **ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1**. La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.04 delle NTA. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni seguenti: smi = superf. minima d'intervento = mq. 500, salvo i lotti interclusi If= indice di fabbric. Fondiaria = 2,00 mc/mq; parcheggi= vedi art. 62, Titolo XII del R.E.C. ; P = numero piani = 3 compreso il sottotetto se abitabile; distanza minima dai confini e dagli altri edifici = vedi art. 61, Titolo XII del R.E.C.; rapporto di copertura= 35%; altezza massima misurata al colmo = mt. 12,00 Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. è consentito un incremento volumetrico fino al raggiungimento del 110% del volume edificabile in base all'indice di zona , qualora esso si renda



necessario per migliorie di carattere igienico o funzionale e purché siano fatti salvi distacchi e diritti di terzi , e purché sia garantita l'unitarietà della soluzione architettonica. Si rimanda al P.R.G. ed alle N.T.A generali per le ulteriori Norme di Zona che possano interessare l'area in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura , risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente il bene immobile in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA MONTE ROSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA VIA MONTE ROSA, della superficie commerciale di **94,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari, oggetto di valutazione, fanno parte di un complesso residenziale di n. 3 fabbricati e composto da n. 21 unità abitative oltre i rispettivi garage. I lavori di costruzione del fabbricato, comprendente i beni eseguiti, sono iniziati nel 2006.

L'accesso all'appartamento, posto al Piano Primo, avviene attraverso scala esterna esclusiva che collega anche l'autorimessa posta al Piano Interrato. Dal portone d'ingresso si entra direttamente nella zona giorno costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno-cucina e da qui, attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere e un bagno. Tutti i vani principali sono dotati di balcone, le rifiniture sono nella media con pavimenti in ceramica, porte interne tamburate e infissi esterni con doppio vetro in legno. Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, gas metano e fognature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di H = 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 226 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA N. 21, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2023 Pratica n. PS0064546 in atti dal 04/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64546.1/2023)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, F. 5 p.la 226 sub. 40 e 51 e strada comune identificata a catasto al F. 5 p.la 226 sub. 34

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





Ingresso dal Piano Terra



Prospetto



Ingresso dal Piano Seminterrato



Retrospetto





Retroprospetto e accesso garage



Interno garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO a circa 16 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Urbino, San Marino e paesaggistici come il parco naturale San Bartolo, Monte Carpegna..



URBINO



SAN MARINO





PARCO SAN BARTOLO



CARPEGNA

SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- municipio
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt
- autostrada distante 23 km
- ferrovia distante 23 Km
- porto distante 23 Km
- aeroporto distante 45 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lunità immobiliare fa parte di un complesso residenziale composto da n. 21 unità abitative con relativi garage suddivise su n. 3 "blocchi", in discrete condizioni manutentive. L'edificio, di cui fa parte il bene esecutato, si sviluppa per n. 3 livelli, di cui n. 2 fuori terra che ospitano gli alloggi mentre il piano seminterrato ospita le autorimesse accessibili attraverso passaggio carrabile esclusivo. La struttura è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. I muri di tamponamento sono costituiti da blocchi in leca e intonaco isolante esterno tinteggiato. Il manto di copertura è costituito da tegole portoghesi con lattoneria in rame. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento avviene tramite scuri in



legno, il portone d'ingresso blindato ha al centro un inserto in vetro e le porte del garage, compreso la basculante sono in metallo.

L'alloggio, posto al Piano Primo, è accessibile attraverso scala esterna esclusiva che collega anche il locale garage posto al Piano Interrato ed è costituito da ampio locale soggiorno-cucina, da qui attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere e un bagno. I pavimenti presenti sono in ceramica come pure i rivestimenti, le pareti intonacate sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico, gas e di scarico. Il riscaldamento e l'ACS niene fornita da generatore a gas metano posto all'esterno nel terrazzo con terminali di riscaldamento in acciaio. Lo stato manutentivo interno risulta discreto anche se è presente un evidente affioramento di muffa tra parete esterna e soffitto nel bagno e meno evidente nella camera matrimoniale dovuto probabilmente al ponte termico non correttamente realizzato. Completano l'alloggio i balconi antistanti tutti i vani principali rivestiti con piastrelle in ceramica e parapetto in cls armato e metallo.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in acciaio con apertura singola anta nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno, con vetrocamera e scuri in legno nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato in acciaio con rivestimento in legno e vetro nella media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica nella media

scale: esterna con rivestimento in granito nella media

Degli Impianti:

elettrico: civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: conforme nella media

fognatura: civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in plastica con recapito in fognatura comunale nella media

gas: civile abitazione (impianto di riscaldamento e uso cucina) con alimentazione a gas metano conformità: conforme nella media

idrico: civile abitazione con alimentazione in condotte in materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: conforme nella media

termico: civile abitazione con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: conforme nella media

Delle Strutture:



balconi: costruiti in soletta in c.a.

copertura: a falde costruita in laterocemento

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

strutture verticali: costruite in travi e pilastri in c.a.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Soggiorno-cucina



Disimpegno





Camera matrimoniale



Bagno





Camera



Terrazzo e caldaia

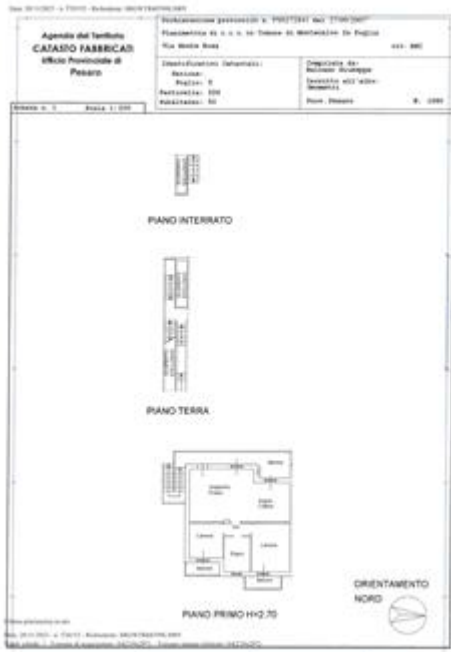
CONSISTENZA:

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

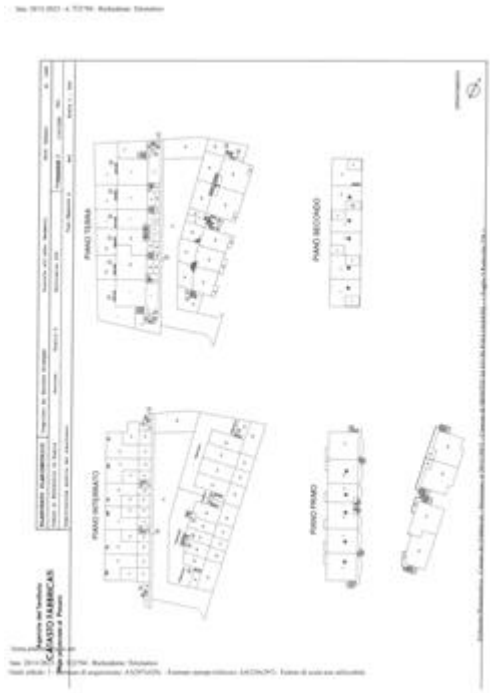
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitativi	85,00	x	100 %	=	85,00
Terrazzi	24,00	x	25 %	=	6,00
Scoperto esclusivo	37,00	x	10 %	=	3,70
Totale:	146,00				94,70





Piantina alloggio



Elaborato planimetrico



Estratto catastale

ACCESSORI:

box singolo, composto da Autorimessa e scoperto esclusivo con accesso carrabile privato della superficie commerciale di 28,00 mq., ha una altezza interna di H = 2,50 mt..

Identificazione catastale:

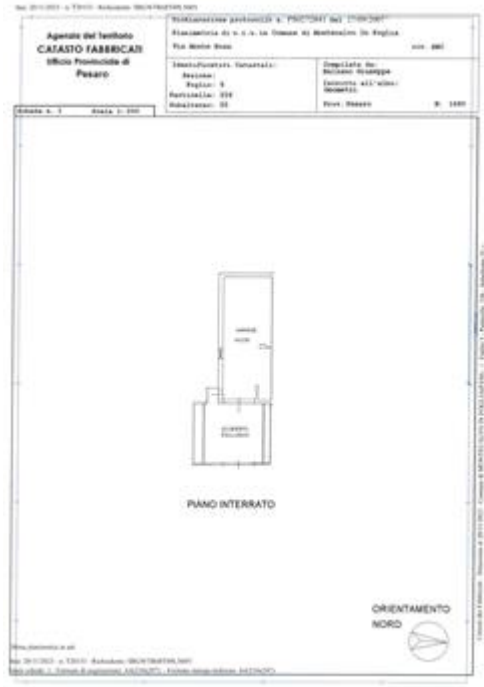
- foglio 5 particella 226 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2023 Pratica n. PS0064556 in atti dal 04/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64556.1/2023)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, F. 5 p.lla 226 sub. 54 e 56 e Via Monte Rosa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	49,00	x	50 %	=	24,50



scoperto esclusivo	35,00	x	10 %	=	3,50
Totale:	84,00				28,00



Piantina garage

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: 29/03/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:



Prezzo: 91.000,00 pari a 910,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/18165659/>

Descrizione: Appartamento in vendita in via G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/26690244/>

Descrizione: Appartamento in vendita in via della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 859,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/25477824/>

Descrizione: Quadrilocale in vendita in via Tevere s.n.c

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 958,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 850,00 al mq. (euro ottocotcinquanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,70	x	850,00	=	80.495,00
Valore superficie accessori:	28,00	x	850,00	=	23.800,00
					104.295,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 104.295,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 104.295,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO-URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO-URBINO, ufficio tecnico di MONTECALVO IN FOGLIA, agenzie: ARFA, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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	94,70	28,00	104.295,00	104.295,00
				104.295,00 €	104.295,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene opportuno, al fine di garantire la vendibilità, vendere in un unico lotto i beni pignorati



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.295,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 5.214,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 80,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. WALTER SARAGHI

