



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 107/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2018

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 107/2016

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FOSSOMBRONE via G. Pergamino 76, della superficie commerciale di **180,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è situata al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione ed è accessibile da via Pergamino mediante una scala comune, un passaggio coperto che oltrepassa il fabbricato stesso e dal vicolo interno che conduce alla porta d'ingresso. L'unità immobiliare è costituita strutturalmente da quattro corpi di fabbrica delimitati da pareti portanti comunicanti tra di loro; quanto previsto in progetto, terminati i lavori, prevedeva per il primo corpo di fabbrica, la realizzazione di un disimpegno d'ingresso, un soggiorno-cucina, un ripostiglio ed una lavanderia, nel secondo corpo, un locale disimpegno e un soggiorno, nel terzo, due camere da letto e un disimpegno e nel quarto, due bagni. Nel locale soggiorno-cucina è stata rilevata la presenza di una grotta non riportata nei documenti depositati presso gli enti preposti.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via G. Pergamino, 76, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Graffato con particella 64 subalterno 6.
- foglio 31 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via G. Pergamino, 76, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Graffato con particella 130.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>180,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 104.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/06/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, al momento del sopralluogo, si trova allo stato grezzo pertanto non risulta essere abitato, come confermato dal preposto Ufficio del Comune di cui si allega risposta.

#### **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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000.

Iscritta in data 12/05/2007 al n. 977 Reg. Part., 3881 Reg. Generale, Rep. 62184/23877 del 09/05/2007. Immobili C.F. Foglio 31 M. 63 sub. 1 - 64 sub. 6 (graffati) e 63 sub. 2 - 130 (graffati).

ipoteca **legale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 67.148,36.

La formalità è riferita solamente a 1/2 degli immobili.

Iscritta in data 29/01/2013 al n. 56 Reg. Part., 732 Reg. Generale, Rep. 46/8213 del 23/01/2013 Immobili C.F. Foglio 31 M. 63 sub. 1 - 64 sub. 6 (graffati) e 63 sub. 2 - 130 (graffati).

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Urbino del 05/12/2016.

Registro Particolare 5373; Registro Generale 7145; Rep. 1055 del 05/12/2016.

###### *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:

Presenza di vincoli paesaggistici: 1 -corsi d'acqua; 2 - vincolo "Le Cesane" DP.R.G. 25463 del 06/11/1980.

Per l'immobile non risulta pagata l'IMU per gli anni dal 2010 al 2017 per un ammontare complessivo, comprese le sanzioni, di 6.093,56 euro.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007), in forza di atto di compravendita.

Trascrizione n. 2164; Reg. Part. in data 12/05/2007; Rep. 62183/23876. Atto Notaio Dott. Angelo Colangeli il 09/05/2007.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007), in forza di atto di compravendita.

Trascrizione n. 2164; Reg. Part. in data 12/05/2007; Rep. 62183/23876. Atto Notaio Dott. Angelo Colangeli il 09/05/2007.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/1954 fino al 01/10/2001), con atto stipulato il 02/03/1954 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Cesarini, registrato il 08/03/1954 a Fossombrone ai nn. 155 vol 150, trascritto il 28/03/1954 a Urbino ai nn. 475 reg. part., in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007 fino al 01/10/2001), in forza di atto di compravendita.

Trascrizione n. 4537 reg. part. in data 18/10/2001, rep. 14156.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007 fino al 01/10/2001), in forza di atto di compravendita.

Trascrizione n. 4537 reg. part. in data 18/10/2001, rep. 14156.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività **N. 2002/161** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione all'interno di un fabbricato di civile abitazione, mediante fusione di due unità immobiliari con esecuzione di opere edili di modifica funzionale, sostituzione degli infissi interni e sostituzione infissi finestre, presentata il 08/06/2002 con il n. 011117 di protocollo, rilasciata il 08/07/2002 con il n. 2002/55 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività **N. 2007/343** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione all'interno di un fabbricato di civile abitazione, mediante fusione di due unità immobiliari con esecuzione di opere edili di modifica funzionale, sostituzione degli infissi interni e sostituzione infissi finestre, presentata il 13/11/2007 con il n. 22977 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante alla D.I.A. n. 2002/161.

Condono edilizio **N. 833/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 30/09/1986 con il n. 15301 di protocollo, rilasciata il 09/05/2002 con il n. 8845 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona Zona A1 - Residenziale di interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 - Zona A1 residenziale di interesse storico Sono aree del tessuto urbano che si caratterizzano per il valore storico, artistico o pregio ambientale. In queste aree il piano si attua mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento. La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA. In assenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto stabilito dalla legge n. 457 del 05.08.1978. I Piani Particolareggiati ed i Piani di recupero dovranno dare esplicite indicazioni in merito all'uso dei materiali e delle finiture. Tali zone comprendono: Centri storici: Capoluogo ed Isola di Fano: L'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà definire gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio ed ogni singola area. Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nuclei storici: Il P.R.G. individua nel territorio comunale quei nuclei che per particolari caratteristiche architettoniche e del tessuto urbanistico assumono rilevanza storica. I nuclei storici di rilevanza territoriale individuati sono: • Bellaguardia • Calmazzo • Caspessa • Montalto • Torricella Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali. Detti piani dovranno: • disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; • individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato; • individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso; • definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti; Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Aggregati storici: Il P.R.G. individua nel territorio comunale gli aggregati che, pur non configurandosi come nuclei storici, presentano caratteristiche di una certa rilevanza nel tessuto territoriale comunale. Gli aggregati individuati sono: • Monte Bianco • S. Anna • S. Gervasio • S. Lazzaro Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali. Detti piani dovranno: • disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; • individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato; • individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso; • definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti; Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. . Vincoli: Art.13 - Corsi d'acqua 1- i corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni di accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali. 2- i corsi d'acqua sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla fascia territoriale di appartenenza (appenninica, pede-appenninica, sub-appenninica). 3- La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue: • la classe 1 sottende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5; • la classe 2 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5; • la classe 3 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3. 4- Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuati - oltre che nelle Tavole del P.P.A.R. anche in quelle di piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela. 5- Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni: • all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico. Tali lavori saranno comunque concordati ed autorizzati dall'Ente competente. • nella fascia contigua di 10 m, a partire dalle sponde o dal piede

esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50; inoltre la fascia stessa deve essere lasciata libera da ogni tipo di manufatto, accumuli di derrate, fienili, attrezzature e mezzi agricoli oltre a quanto previsto dalla Legge 523/1904. • Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente - fatta salva la maggiore profondità individuata nelle tavole di Piano - i seguenti valori minimi. CLASSE FASCIA ZONA DI RISPETTO MORFOLOGICA 1 Appenninica 25 m Pedeappenninica 50 m 2 Appenninica 15 m Pedeappenninica 30 m 3 Appenninica 10 m Pedeappenninica 20 m Dove sono ammessi esclusivamente: • interventi di recupero ambientale; • l'esercizio delle attività agro-silvo-forestali; • le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui, realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe; • miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente/parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone; • i progetti di recupero ambientale delle aree interessate da cave dismesse; 6- Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione. 7- Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe. 8- In ogni caso negli ambiti di cui al precedente comma 5, punto c) sono quindi vietati i seguenti interventi: • ogni nuova edificazione; • l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale propriamente dette (non rientra in questa categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate; • il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; • l'allestimento di impianti, percorsi, o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; • l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; • la realizzazione di depositi e di stoccaggio di materiali non agricoli; • la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedano la protezione da specie faunistiche particolari; 9- Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di sub-alveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo. 10- Gli ambiti individuati a tutela orientata sono da sottoporre alle norme di cui all'art. 78 delle presenti N.T.A. come modificato da delibera di G.P. 142/2004; Zona appenninica; vincolo "Le Cesane" DP.R.G. 25463 del 06/11/1980.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo l'immobile oggetto di un intervento di ristrutturazione attualmente sospeso, la planimetria catastale e la planimetria della pratica edilizia non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale alla data del sopralluogo consisteva in uno stato non terminato dei lavori pertanto non si è potuto constatare a pieno la rispondenza di quanto previsto nel progetto, ma da quanto desumibile si è riscontrato che, la parete del locale lavanderia previsto in progetto realizzata in cartongesso, è di fatto posizionata dieci centimetri più verso la finestra e la lunghezza di detta partizione è di venti centimetri inferiore a quanto previsto in progetto e non risulta terminata la quarta parete che delimita il vano; l'apertura che dal locale disimpegno, attiguo al soggiorno, conduce al disimpegno prospiciente le camere da letto, risulta di dimensioni maggiori, lasciando presumere che si sia intervenuto ampliando un varco su una parete portante, la cui opera non è stata depositata presso l'Ufficio Sismico; il locale ripostiglio situato in prossimità del locale soggiorno/cucina, risulta realizzato più piccolo di quanto previsto in progetto. Alcune quote

che identificano lunghezze tra pareti portanti, quindi non oggetto di modifica, risultano lievemente diverse rispetto a quanto misurato durante il sopralluogo, pertanto è presumibile un errore di misurazione dovuto anche alla non perpendicolarità delle pareti attigue tra loro. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01. Essendo trascorsi tre anni dalla presentazione dell'ultima pratica edilizia, la stessa è da intendersi scaduta e le opere non terminate dovranno essere oggetto di nuova istanza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria e pratica per terminare i lavori: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo state terminate le opere, l'accatastamento non trova rispondenza e, terminati i lavori, si renderà necessaria la pratica di accatastamento dell'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova pratica di accatastamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Essendo l'accatastamento un atto da compiere terminati i lavori, allo stato attuale, ovvero con le opere non terminate, non è possibile avere corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA G. PERGAMINO 76

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE via G. Pergamino 76, della superficie commerciale di **180,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è situata al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione ed è accessibile da via Pergamino mediante una scala comune, un passaggio coperto che oltrepassa il fabbricato stesso e dal vicolo interno che conduce alla porta d'ingresso. L'unità immobiliare è costituita strutturalmente da quattro corpi di fabbrica delimitati da pareti portanti comunicanti tra di loro; quanto previsto in progetto, terminati i lavori, prevedeva per il primo corpo di fabbrica, la realizzazione di un disimpegno d'ingresso, un soggiorno-cucina, un ripostiglio ed una lavanderia, nel secondo corpo, un locale disimpegno e un soggiorno, nel terzo, due camere da letto e un disimpegno e nel quarto, due bagni. Nel locale soggiorno-cucina è stata rilevata la presenza di una grotta non riportata nei documenti depositati presso gli enti preposti.

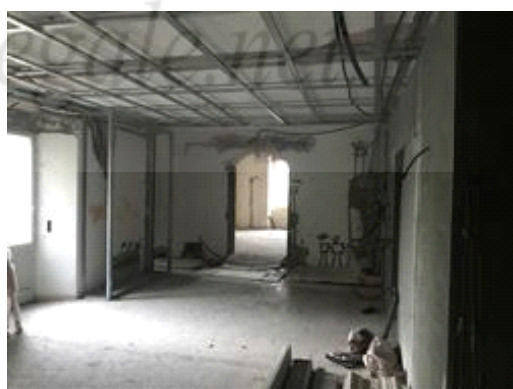
Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via G. Pergamino, 76, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Graffato con particella 64 subalterno 6.

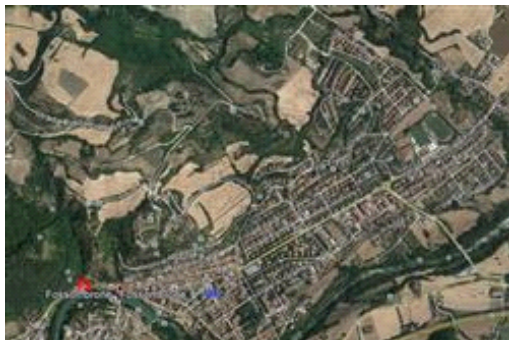
- foglio 31 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via G. Pergamino, 76, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Graffato con particella 130.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1000 metri		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le partizioni verticali portanti sono in parte in pietra e in parte in mattoni, le partizioni interne non portanti di tamponamento già presenti prima dei recenti interventi edilizi sono in mattoni, mentre

quelle realizzate durante i lavori e non terminate, sono costituite da un telaio in alluminio e lastre di cartongesso. Per quanto riguarda i soffitti, il primo corpo di fabbrica, al quale si accede entrando nell'unità immobiliare, presenta un soffitto piano, presumibilmente in latero-cemento sul quale è stata installata la struttura in alluminio che avrebbe dovuto ospitare le lastre di cartongesso, il secondo e il terzo corpo di fabbrica presentano soffitti costituiti da volte a crociera, mentre per il quarto corpo, il soffitto è inclinato e costituito da travi e travetti in legno con soprastanti pignatte in laterizio. Gli infissi esterni sono stati per la maggior parte rimossi poiché il progetto ne prevedeva la sostituzione, mentre il sistema oscurante in persiane risulta in parte presente ma obsoleto. Gli infissi interni non sono presenti così come non lo sono i massetti, le pavimentazioni, i terminali degli impianti, le scatole di derivazione dell'impianto elettrico, i cavi elettrici e le centraline degli impianti stessi. Le pareti risultano in parte da realizzare e in parte da intonacare e totalmente da tinteggiare.



*Impianto di riscaldamento*



*Impianto elettrico*



Sistema di oscuramento infissi esterni



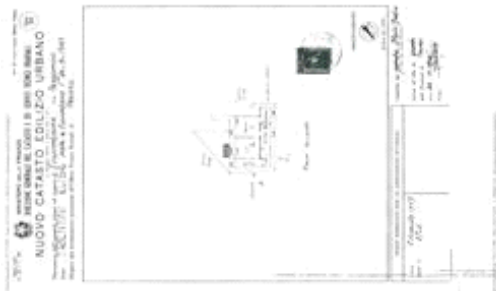
Infissi esterni laddove presenti

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	180,00	x	100 %	=	180,00
Balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>182,00</b>				<b>180,60</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2018  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Indirizzo: zona suburbana  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 63.300,00 pari a 633,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2018  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Abitazioni civili  
Indirizzo: Centrale  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2018  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Abitazioni civili  
Indirizzo: Centrale  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/06/2018  
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/12163579/>  
Descrizione: Annuncio: ".nel cuore del centro storico proponiamo in vendita meraviglioso appartamento al primo piano piu' sottotetto"  
Indirizzo: Centro storico  
Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.355,93 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 144.000,00 pari a 1.220,34 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/12163659/>

Descrizione: Annuncio: "..in splendido palazzo vendesi meraviglioso appartamento ottimamente ristrutturato nel 2009"

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/12163567/>

Descrizione: Annuncio: "..proponiamo in vendita nel cuore del centro storico appartamento al primo piano con ingresso indipendente"

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 1.181,25 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-appartamento-marche-fossombrone-33973862>

Descrizione: Annuncio immobiliare: ".. appartamento situato in pieno centro storico del comune di Fossombrone"

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 176

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 823,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 741,48 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile deve obbligatoriamente partire dalla considerazione che esso, non essendo terminato, non può essere raffrontato ad immobili ultimati e quindi non è possibile applicare il metodo comparativo ad immobili finiti. Lo stato di fatto del bene non ancora ultimato fa sì che il criterio di stima sia legato al valore di trasformazione, il quale è definito come la differenza attualizzata

tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione. Ciò significa che il probabile valore del fabbricato realizzato sia definito dal prezzo commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento dell'immobile. L'analisi degli importi relativi alle lavorazioni per l'ultimazione dell'abitazione che interessano le partizioni interne, gli intonaci, i massetti, le pavimentazioni, il completamento dell'impianto idrico-sanitario, termico e di scarico, elettrico, gli infissi interni ed esterni, le forniture e le dotazioni per la realizzazione dei bagni, le tinteggiature e le spese tecniche, sono valutabili, indicativamente in 300,00 euro (trecento,00) al metro quadrato di superficie commerciale. Va fatto presente che tale stima dei costi da decurtare al valore finito, è un valore medio e che in funzione delle scelte e delle dotazioni di maggior pregio, potrebbe essere oggetto di variazione. Stima costi: spese tecniche 2000 euro circa; fornitura e posa pavimenti e rivestimenti 45 euro/mq; ultimazione impianti 10.000 euro totali; infissi esterni (stima 22 mq con sup min 1,5 mq) 4500 euro totali; massetto alleggerito 18 euro/mq; massetto per pavimenti 12 euro/mq; tramezzo e intonaco per delimitazione bagno 70 euro/mq; realizzazione tracce mancanti 1000 euro totali; chiusura tracce circa 2000 euro totali; rasature intonaci e tinteggiature 4000 euro; ultimazione soffitto cartongesso 25 euro/mq; sistemazione persiane esistenti circa 1000 euro totali; fornitura e posa servizi igienici per due servizi 2000 euro totali.

I comparabili utilizzati, ad esclusione di quelli provenienti dal borsino immobiliare e dai dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate, fanno riferimento ad annunci di immobili presenti sul mercato la cui richiesta economica è ovviamente ancora solo una richiesta e non ha condotto ad un prezzo di vendita, pertanto è possibile che tale prezzo possa essere uguale ma anche inferiore.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo per parametrare un'immobile finito a quello oggetto di stima il quale non risulta terminato	-54.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è il valore di trasformazione, il quale è definito come la differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione. Ciò significa che il probabile valore del fabbricato realizzato sia definito dal prezzo unitario al metro quadro commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro/Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Borsino immobiliare

#### 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	180,60	0,00	106.000,00	106.000,00
				<b>106.000,00 €</b>	<b>106.000,00 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, originariamente costituito di due unità immobiliari, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione non ultimata, che è consistita nella ristrutturazione e unione delle unità immobiliari in una unica; alla luce dello stato dei lavori, non risulta attualmente divisibile in due unità immobiliari e tale divisione potrebbe evvenire solo a seguito di opere edilizie ed impiantistiche volte a ripristinare la divisione delle due unità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 10.450,00**

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: **€ 94.050,00**

data 14/06/2018

il tecnico incaricato  
federico mazzoli