



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
EVOLVE SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONIUCCI GEOM. MARCO**

CF:NTNMRC72H11F135J  
con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA PRATELLO SANTA MARIA 21  
telefono: 0722810096  
email: studio.antoniucci@gmail.com  
PEC: marco.antoniucci@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4/A, frazione VILLA PALOMBARA per la quota di:

- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 12/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA-SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, DISIMPEGNO E LEGNAIA. L'UNITA' IMMOBILIARE E' STATA RECENTEMENTE OGGETTO D'INTERVENTO E SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI MANTENIMENTO ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LA PARTE IMPIANTISTICA. IN CORPO STACCATO E' PRESENTE UN PICCOLO GARAGE (IL SUBALTERNO 5) ACCESSIBILE DALLO SCOPERTO COMUNE (IL SUBALTERNO 7). L'INTERA PALAZZINA, COMPOSTA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO, NECESSITA DI UN INTEVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER I PARAMENTI VERTICALI ESTERNI CHE PER LA COPERTURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM. 295. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.
- foglio 29 particella 219 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO 4/A, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 1/3, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2019.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**0,00 m<sup>2</sup>**



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>€. 67.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
OCCUPATO DA UN DEBITORE COMPROPRIETARIO (FRATTESI MARTINA CON IL MARITO E QUATTO FIGLI)

### **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 **volontaria**, stipulata il 23/12/2003 a firma di NOTAIO SABBADINI LUCA ai nn. 9270/5217 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 300.000,00.

Importo capitale: EURO 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 10/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 319 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI URBINO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 12/06/2007), registrato il 10/06/2008 a URBINO ai nn. 91/498.  
SI RILEVA LA RINUNCIA ALL'EREDETA' DEL SIG. FRATTESI PAOLO PRESENTATA PRESSO IL TRIBUNALE DI URBINO IN DATA 19.05.2008 E REGISTRATA IL 21.05.2008 AL N. 406 SERIE 4

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 30/05/1969 a firma di NOTAIO ALBERTO GATTINI, registrato il 09/06/1969 a URBINO ai nn. 240

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDIZIO N. 258, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE GARAGE, LEGNAIA E LOGGIATO OLTRE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA IN UNITA' ABITATIVA, COSTRUZIONE DI BALCONI AL PIANO PRIMO, MODIFICA ALLA COPERTURA ED ALLE APERTURE ESTERNE, presentata il 24/09/1986 con il n. 258 di protocollo, rilasciata il 04/12/1997 con il n. 258 di protocollo

CILA N. 235/2019, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'INTERNO DELL'UNITA' RESIDENZIALE , presentata il 29/08/2019 con il n. 13425/7.4 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

LA PORTA DI ACCESSO AL GARAGE (IL SUBALTERNO 5) ED UNA PORTA FINESTRA DELL'APPARTAMENTO (IL SUBALTERNNO 8) SONO LEGGERMENTE DIFFORMI IN LARGHEZZA (PIU' STRETTE) RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI. TALI



LIEVI DIFFORMITA' RIENTRANO ABBONDANTEMENTE NEI LIMITI DI TOLLERANZA PREVISTI DALL'ARTICOLO 34 BIS DEL D.P.R. 380/2001

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 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**.

BENI IN MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4/A, FRAZIONE VILLA PALOMBARA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4/A, frazione VILLA PALOMBARA per la quota di:

- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 12/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA-SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, DISIMPEGNO E LEGNAIA. L'UNITA' IMMOBILIARE E' STATA RECENTEMENTE OGGETTO D'INTERVENTO E SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI MANTENIMENTO ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LA PARTE IMPIANTISTICA. IN CORPO STACCATO E' PRESENTE UN PICCOLO GARAGE (IL SUBALTERNO 5) ACCESSIBILE DALLO SCOPERTO COMUNE (IL SUBALTERNO 7). L'INTERA PALAZZINA, COMPOSTA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO, NECESSITA DI UN INTEVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER I PARAMENTI VERTICALI ESTERNI CHE PER LA COPERTURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM. 295. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO SNC, piano: T, intestato a \*\*\*



## DATO OSCURATO \*\*\*

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930  
COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON  
RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

- foglio 29 particella 219 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO 4/A, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930  
COMPROPRIETARIA PER 1/3, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON  
RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2019.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' STATA RICHiesta DAL SOTTOSCRITTO IN DATA 29.05.2023 ED AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 27.06.2023. VERRA' PRODOTTO QUANDO SI RENDERA' NECESSARIO (A VENDITA AUTORIZZATA)

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: APPARTAMENTO CON GARAGE

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 67.600,00 pari a 520,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA A CORPO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE (PER INTERO L'APPARTAMENTO ED AL 50% IL GARAGE) IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DA INDAGINI, INTERVISTE, COMPARAZIONI E DAI VALORI OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **67.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTEFELCINO, agenzie: FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

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	0,00	0,00	67.000,00	67.000,00
				<b>67.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>

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: **€. 67.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4, frazione VILLA PALOMBARA per la quota di:

- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 12/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA SALOTTO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, INGRESSO, DISIMPEGNO, BAGNO E DUE TERAZZI. AD ESSO SI ACCEDE DAL VANO SCALA ESCLUSIVO CHE DAL PIANO TERRA ARRIVA (ACCESSIBILE DALLO SCOPERTO COMUNE SUBALTERNO 7) FINO AL PIANO SECONDO LADDOVE E' PRESENTE UN'AMPIA SOFFITTA. L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE. L'INTERA PALAZZINA, COMPOSTA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO, NECESSITA DI UN INTEVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER I PARAMENTI VERTICALI ESTERNI CHE PER LA COPERTURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO, ha un'altezza interna di CM. 298. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 219 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO N. 4, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€. 47.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **volontaria**, stipulata il 23/12/2003 a firma di NOTAIO SABBADINI LUCA ai nn. 9270/5217 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 300.000,00.

Importo capitale: EURO 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 319 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI URBINO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.



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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 12/06/2007), registrato il 10/06/2008 a URBINO ai nn. 91/498.

SI RILEVA LA RINUNCIA ALL'EREDETA' DEL SIG. FRATTESI PAOLO PRESENTATA PRESSO IL TRIBUNALE DI URBINO IN DATA 19.05.2008 E REGISTRATA IL 21.05.2008 AL N. 406 SERIE 4

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 30/05/1969 a firma di NOTAIO ALBERTO GATTINI, registrato il 09/06/1969 a URBINO ai nn. 240

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

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

CONDONO EDILIZIO N. **258**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE GARAGE, LEGNAIA E LOGGIATO OLTRE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA IN UNITA' ABITATIVA, COSTRUZIONE DI BALCONI AL PIANO PRIMO, MODIFICA ALLA COPERTURA ED ALLE APERTURE ESTERNE, presentata il 24/09/1986 con il n. 258 di protocollo, rilasciata il 04/12/1997 con il n. 258 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **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**.

BENI IN MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4, FRAZIONE VILLA PALOMBARA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEFELCINO VIA TINTORETTO 4, frazione VILLA PALOMBARA per la quota di:

- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 6/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 12/36 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA SALOTTO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, INGRESSO, DISIMPEGNO, BAGNO E DUE TERAZZI. AD ESSO SI ACCEDE DAL VANO SCALA ESCLUSIVO CHE DAL PIANO TERRA ARRIVA (ACCESSIBILE DALLO SCOPERTO COMUNE SUBALTERNO 7) FINO AL PIANO SECONDO LADDOVE E' PRESENTE UN'AMPIA SOFFITTA. L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE. L'INTERA PALAZZINA, COMPOSTA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO, NECESSITA DI UN INTEVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER I PARAMENTI VERTICALI ESTERNI CHE PER LA COPERTURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO, ha un'altezza interna di CM. 298. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 219 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA TINTORETTO N. 4, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LA SIGNORA GIAVOLI TERESA, NATA A MONTEFELCINO IL 18.12.1930 COMPROPRIETARIA PER 12/36, E' DECEDUTA A FOSSOMBRONE IL 16.06.2023. NON RISULTA ANCORA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' STATA RICHIESTA DAL SOTTOSCRITTO IN DATA 29.05.2023 ED AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 27.06.2023. VERRA' PRODOTTO QUANDO SI RENDERA' NECESSARIO (A VENDITA AUTORIZZATA)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: APPARTAMENTO

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 170

Prezzo: 47.600,00 pari a 280,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA A CORPO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE (PER INTERO L'APPARTAMENTO ED AL 50% IL GARAGE) IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DA INDAGINI, INTERVISTE, COMPARAZIONI E DAI VALORI OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTEFELCINO, agenzie: FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

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	0,00	0,00	47.000,00	47.000,00
				<b>47.000,00 €</b>	<b>47.000,00 €</b>

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: **€. 47.000,00****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: **€. 47.000,00**

data 14/09/2023

il tecnico incaricato  
ANTONIUCCI GEOM. MARCO

