



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FOSSOMBRONE via Parr. Cattedrale 57, della superficie commerciale di **150,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato a circa 1,5 Km dal centro di Fossombrone, la zona è tranquilla ed è circondata dal verde di proprietà che a sua volta confina sul retro con i binari della Ferrovia ormai dismesse, da oltre 40 anni, lungo i lati con il verde delle case confinanti, e sul prospetto con la strada provinciale che risulta poco trafficata. La proprietà è recintata con muretto in cemento e la parte sovrastante con rete metallica plastificata di colore verde o pannelli plastificati bianchi, tranne la proprietà dinanzi al prospetto di casa, confinante con la strada che è libera e viene utilizzata come parcheggio.

L'immobile è in stato di abbandono totale, le porte d'ingresso e le finestre sia al piano terra che al piano seminterrato sono accessibili a tutti così anche i due cancelli uno pedonale e l'altro carrabile. All'interno delle stanze c'è immondizia e i sanitari dei bagni sono stati rimossi o rotti. La casa nello stato in cui si trova non è abitabile occorrono lavori di manutenzione straordinaria all'impianto elettrico, all'impianto termico ed all'impianto idrico-sanitario; poi occorre sostituire le porte e le finestre. La struttura portante del fabbricato è in muratura e in buone condizioni, non si evidenziano cedimenti o crepe o infiltrazioni di umidità. Il manto di copertura è in buone condizioni, è stato oggetto di lavori di manutenzione nell'anno 2012, inoltre sono stati sistemati e sostituiti i canali di gronda ed i pluviali. Nello stesso periodo sono state tinteggiate ed intonacate le facciate esterne e in piccole superfici delle pareti è stata lasciata a vista la pietra. Lungo i lati esterni del fabbricato, al piano seminterrato, si sviluppa il marciapiede in battuto di cemento.

L'epoca di costruzione non è nota in quanto non è mai stata citata nella documentazione urbanistica, molto presumibilmente per le sue caratteristiche può essere stata realizzata negli anni 40' - '50 circa, poi mai ristrutturata a parte piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato si sviluppa su due piani : terra che è rialzato rispetto al piano di calpestio esterno e della strada, e il piano seminterrato che in realtà è un piano posto al di sotto del piano stradale ma i tre lati di casa sono totalmente fuori terra e l'unica parete contro terra è quella del garage.

Al piano seminterrato si distribuisce la zona giorno suddivisa in: cucina, soggiorno, disimpegno/centrale termica e w.c.; il garage è adiacente alla parete sul retro e non comunicante con l'abitazione ha un solo ingresso esterno. Al piano terra c'è la zona notte con due camere da letto, un corridoio, un disimpegno e un bagno. I due piani sono comunicanti internamente con una piccola scala in muratura molto scomoda e usurata, i gradini sono stretti e le alzate alte sopra la media. E' più agevole passare all'esterno per raggiungere i piani, attraverso una scala metallica, sistemata lungo il lato sinistro e contro il terreno. La pavimentazione interna è di varie tipologie perchè in parte sono state mantenute le mattonelle originarie, in graniglia, e in parte sostituite con piastrelle in ceramica. Nel garage il pavimento è in battuto di cemento.

Ciascun piano sviluppa una superficie lorda mq. 59,00 circa ed il garage mq. 19,00 circa. L'altezza interna principale del piano terra è ml.2,70 mentre il disimpegno e bagno sono alti ml. 2,60; il piano seminterrato ha un'altezza di ml. 2,55, e quella media del garage è di ml. 2,20.

Nello scoperto esclusivo è stato realizzato un capanno suddiviso in un ripostiglio e due pollai di superficie totale lorda mq. 18,00 circa, con altezza minima è di ml.1,70 circa e massima, al colmo di ml.2,80 circa. L'epoca di costruzione è antecedente al 1965 (indicazione rilevata dalla pratica edilizia di condono). La struttura portante è in muratura e la copertura è stata realizzata con travi di legno e



con lastre di amianto, ancora ben conservate. Il piano di calpestio è il terreno. Il capanno non è utilizzato e lasciato in totale stato di abbandono, al suo interno c'è tanta immondizia e arredo di scarto.

Lo scoperto è incolto e lasciato in stato di abbandono, ripulito a volte dal vicinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml al P. Terra e 2,55 ml al P. Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 49 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Cattedrale n.57, piano: S-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/02/2018 Pratica n. PS0012064 in atti dal 20/02/2018 . Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.2604.1/2018)

Coerenze: Confina con altri scoperti di proprietà private, e nel retro con terreno di proprietà della Rete Ferroviaria, ormai le rotaie sono in disuso da tanti anni; confina sul fronte con la strada provinciale - via Parrocchia Cattedrale -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.506,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data della valutazione:	18/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 28/02/2024 , la sottoscritta, Monica Profili, procedeva al sopralluogo nel fabbricato staggiato e rilevava che è disabitato da molto tempo e incustodito. Le porte esterne e la maggior parte delle finestre sono aperte.

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 28/10/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo notaio in Fano ai nn. 31573/8311 di repertorio, iscritta il 03/11/2010 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 735 di repertorio, trascritta il 22/12/2023 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 5731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2010), con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo in Fano ai nn. 31572/8310 di repertorio, trascritto il 03/11/2010 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/09/1994 fino al 28/10/2010), registrato il 19/09/1994 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 79/vol.370,



trascritto il 07/04/1995 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1389.

Denuncia di successione contro Paci Rosa (madre di Pompili Claudio e Pompili Maura) nata a Fossombrone il 06/05/1914 e deceduta il 20/05/1994.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/09/1994 fino al 28/10/2010), registrato il 19/09/1994 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 79/vol.370, trascritto il 07/04/1995 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1389.

Denuncia di successione contro Paci Rosa (madre di Pompili Claudio e Pompili Maura) nata a Fossombrone il 06/05/1914 e deceduta il 20/05/1994.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **1073**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di fabbricato, rilasciata il 20/07/1968 con il n. 3031/1073 di protocollo

Concessione in sanatoria (ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 e successive) N. **310/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di parte del piano seminterrato da accessori a vani abitativi, costruzione di garage e di capanno esterni, presentata il 29/03/1986 con il n. 5004 di protocollo, rilasciata il 12/05/2006 con il n. 10275 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **2012/336**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimaneggiamento del manto di copertura, riparazione intonaci e infissi esterni e riparazione grondaie, presentata il 05/10/2012 con il n. 21465 di protocollo, rilasciata il 11/10/2012 con il n. 336 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. 334 del 17/09/2004, l'immobile ricade in zona B1- residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono zone già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ristrutturazioni. Il piano si attua per intervento diretto. Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono: Indice di fabbricabilità: 2,5 mc/mq; distanza minima : 5metri; distanza minima dagli altri fabbricati : 10metri; altezza massima : 9,50ml; Indice piante: 100 piante/Ha. L'edificio è ubicato in prossimità della rete ferroviari , ogni intervento che voglia modificare la struttura o destinazione di tale immobile dovrà essere assoggettato al preventivo nulla osta delle Ferrovie dello Stato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 19 comma 14 D.L. 31 maggio 2010 n.78 e successive)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06/06/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PARR. CATTEDRALE 57

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FOSSOMBRONE via Parr. Cattedrale 57, della superficie commerciale di **150,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato a circa 1,5 Km dal centro di Fossombrone, la zona è tranquilla ed è circondata dal verde di proprietà che a sua volta confina sul retro con i binari della Ferrovia ormai dismesse, da oltre 40 anni, lungo i lati con il verde delle case confinanti, e sul prospetto con la strada provinciale che risulta poco trafficata. La proprietà è recintata con muretto in cemento e la parte sovrastante con rete metallica plastificata di colore verde o pannelli plastificati bianchi, tranne la proprietà dinanzi al prospetto di casa, confinante con la strada che è libera e viene utilizzata come parcheggio.

L'immobile è in stato di abbandono totale, le porte d'ingresso e le finestre sia al piano terra che al piano seminterrato sono accessibili a tutti così anche i due cancelli uno pedonale e l'altro carrabile. All'interno delle stanze c'è immondizia e i sanitari dei bagni sono stati rimossi o rotti. La casa nello stato in cui si trova non è abitabile occorrono lavori di manutenzione straordinaria all'impianto elettrico, all'impianto termico ed all'impianto idrico-sanitario; poi occorre sostituire le porte e le finestre. La struttura portante del fabbricato è in muratura e in buone condizioni, non si evidenziano cedimenti o crepe o infiltrazioni di umidità. Il manto di copertura è in buone condizioni, è stato oggetto di lavori di manutenzione nell'anno 2012, inoltre sono stati sistemati e sostituiti i canali di gronda ed i pluviali. Nello stesso periodo sono state tinteggiate ed intonacate le facciate esterne e in piccole superfici delle pareti è stata lasciata a vista la pietra. Lungo i lati esterni del fabbricato, al piano seminterrato, si sviluppa il marciapiede in battuto di cemento.

L'epoca di costruzione non è nota in quanto non è mai stata citata nella documentazione urbanistica, molto presumibilmente per le sue caratteristiche può essere stata realizzata negli anni 40' - '50 circa, poi mai ristrutturata a parte piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato si sviluppa su due piani : terra che è rialzato rispetto al piano di calpestio esterno e della strada, e il piano seminterrato che in realtà è un piano posto al di sotto del piano stradale ma i tre lati di casa sono totalmente fuori terra e l'unica parete contro terra è quella del garage.

Al piano seminterrato si distribuisce la zona giorno suddivisa in: cucina, soggiorno, disimpegno/centrale termica e w.c.; il garage è adiacente alla parete sul retro e non comunicante con l'abitazione ha un solo ingresso esterno. Al piano terra c'è la zona notte con due camere da letto, un corridoio, un disimpegno e un bagno. I due piani sono comunicanti internamente con una piccola scala in muratura molto scomoda e usurata, i gradini sono stretti e le alzate alte sopra la media. E' più agevole passare all'esterno per raggiungere i piani, attraverso una scala metallica, sistemata lungo il lato sinistro e contro il terreno. La pavimentazione interna è di varie tipologie perchè in parte sono state mantenute le mattonelle originarie, in graniglia, e in parte sostituite con piastrelle in ceramica. Nel garage il pavimento è in battuto di cemento.

Ciascun piano sviluppa una superficie lorda mq. 59,00 circa ed il garage mq. 19,00 circa. L'altezza interna principale del piano terra è ml.2,70 mentre il disimpegno e bagno sono alti ml. 2,60; il piano seminterrato ha un'altezza di ml. 2,55, e quella media del garage è di ml. 2,20.



Nello scoperto esclusivo è stato realizzato un capanno suddiviso in un ripostiglio e due pollai di superficie totale lorda mq. 18,00 circa, con altezza minima è di ml.1,70 circa e massima, al colmo di ml.2,80 circa. L'epoca di costruzione è antecedente al 1965 (indicazione rilevata dalla pratica edilizia di condono). La struttura portante è in muratura e la copertura è stata realizzata con travi di legno e con lastre di amianto, ancora ben conservate. Il piano di calpestio è il terreno. Il capanno non è utilizzato e lasciato in totale stato di abbandono, al suo interno c'è tanta immondizia e arredo di scarto.

Lo scoperto è incolto e lasciato in stato di abbandono, ripulito a volte dal vicinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml al P. Terra e 2,55 ml al P. Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 49 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Cattedrale n.57, piano: S-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/02/2018 Pratica n. PS0012064 in atti dal 20/02/2018 . Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.2604.1/2018)

Coerenze: Confina con altri scoperti di proprietà private, e nel retro con terreno di proprietà della Rete Ferroviaria, ormai le rotaie sono in disuso da tanti anni; confina sul fronte con la strada provinciale - via Parrocchia Cattedrale -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Prospetto



Retro



Scatto dalla strada su lato destro prospetto



Portone d'ingresso al Piano Terra





Scatto dal piano seminterrato verso il lato destro



Bagno Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno

mediocre 

infissi interni: due ante realizzati in legno tamburato

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

al di sotto della media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello. Il portone è usurato e non si blocca.

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

mediocre 

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in non presente i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non conforme, distaccato dalle utenze. L'impianto termico non è funzionale in quanto privo di parti essenziali che non permettono il suo funzionamento.

scarso 

elettrico: distaccato dalle utenze conformità: non conforme. L'impianto elettrico è stato danneggiato, alcune scatole di derivazione sono state rimosse.

scarso 





cucina al piano seminterrato



camera al piano terra



scala esterna tra il piano terra e il piano seminterrato



capanno





interno capanno



Scoperto sul retro

CLASSE ENERGETICA:

[260,12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 041015-11994 registrata in data 14/03/2024

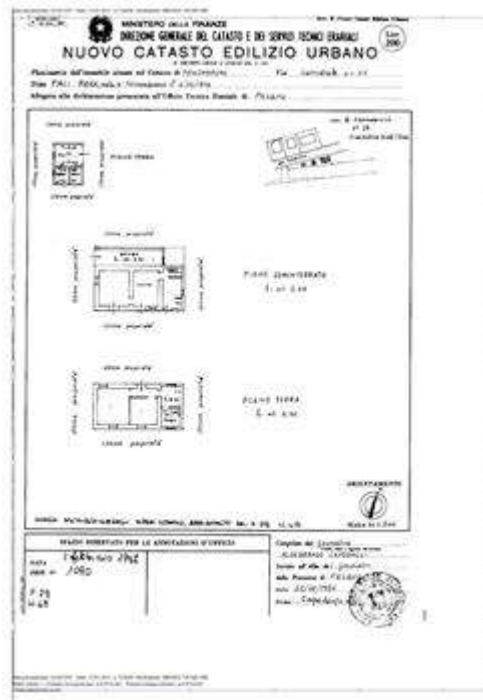
CONSISTENZA:

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
Abitazione PT e PS1	115,72	x	100 %	=	115,72
Garage al PS1	19,40	x	50 %	=	9,70
Capanni	18,36	x	50 %	=	9,18
scoperto esclusivo	100,00	x	10 %	=	10,00
scoperto esclusivo	190,00	x	3 %	=	5,70
Totale:	443,48				150,30





Planimetria catastale - depositata con n.Prot. T26936 del 02/04/1987

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di beni

immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è ubicato l'immobile, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (alloggio al piano terra-seminterrato) = 0,95
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su veduta panoramica sui Monti delle Cesane, colline locali e sul fiume Metauro) = 1,10
- Coefficiente di orientamento (nord) = 0,95
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione ante 1960) - conservazione: sufficiente dell'edificio = 0,85
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,10
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture al di sotto della media) = 0,85
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (poco funzionale i due piani sono collegati all'interno da scala scomoda) = 0,85
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (nello standard) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato in muratura costruito - anni '40- '50) = 0,85



Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti =0,57

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.150,30. Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.500,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare € 1.500,00x0,57= € 855,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,30 x 855,00 = **128.506,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.506,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.506,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato del bene staggito si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando: gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fossombrone, agenzie: Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona

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	villa singola	150,30	0,00	128.506,50	128.506,50
				128.506,50 €	128.506,50 €

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: **€. 128.506,50**

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: **€. 6.425,33**

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: **€. 2.081,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
Monica Profili

