



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Tontini

CF: TNTSFN80D11I459Z
con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C
telefono: 0722362411
email: info@studiotontini.it
PEC: stefano.tontini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A villa singola a FOSSOMBRONE via Parrocchia Sant'Anna del Furlo 63, frazione Sant'Anna del Furlo, della superficie commerciale di **161,40** mq per la quota di:

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

CASA SINGOLA IN VIA PARROCCHIA SANT'ANNA DEL FURLO N.63

Graziosa casa singola inserita nella piccola frazione di Sant'Anna del Furlo, a pochi chilometri dal Capoluogo Fossombrone e dalla Gola del Furlo ed Acqualagna

L'abitazione presenta caratteristiche tipiche del luogo infatti è formata da muratura portante a facciavista di pietra del Furlo e delle Cesane (calcare bianco e rosa) ristrutturata tra l'anno 2000-2005 è stata completamente rivista sia strutturalmente con rifacimento del solaio intermedio e della copertura che dal punto di vista delle divisioni interne, delle rifiniture e degli impianti.

Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, i lavori eseguiti sono privi dei permessi edilizi richiesti e pertanto si rimanda allo specifico capitolo di analisi.

L'abitazione risulta oggi composta al piano detta da: ampia sala-soggiorno con scala a vista di accesso al piano primo (zona notte) cucina abitabile, bagno e locale ripostiglio-sottoscala; il piano primo è composto da disimpegno, tre macere ed un locale allo stato grezzo ad uso ripostiglio predisposto per futuro servizio igienico del piano primo; dal disimpegno si accede all'esterno nel ballatoio-scala esterna coperta

L'abitazione è predisposta con impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia murale esterna alimentata a GPL; allo stato attuale l'impianto risulta non funzionante; l'abitazione è inoltre dotata di camino nel locale soggiorno e stufa a legna nel disimpegno del piano primo

L'impianto elettrico è costituito con fruti e placchette VIMAR

Lo scoperto esclusivo del fabbricato è privo di recinzione e pavimentazioni.

Anche se parte delle finiture interne ed esterne restano da completare (scala esterna e marciapiedi, sistemazione impianto di riscaldamento, completamento bagno piano primo), lo stato di conservazione interno dei locali è ottimo, anche l'esterno della casa risulta ben conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 253. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 143 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Parrocchia Sant'Anna del Furlo n.63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/07/1996 in atti dal 05/07/1996 n. B00566.1/1996
Coerenze: ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO DEL CLERO, STRADA PUBBLICA, BUCCARELLI, SALVO ALTRI
ente urbano di mq 694

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.553,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
occupata dal debitore e nucleo familiare

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** annotata, stipulata il 09/03/2004 a firma di NOTAIO POLIZZANO MONICA ai nn. 371/95 di repertorio, registrata il 13/03/2004 a URBINO ai nn. 498/1734, iscritta il 13/03/2004 a URBINO ai nn. 498/1734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO .

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 57 PARTICELLA 143 DEL COMUNE DI FOSSOMBRONE.

ANNOTAZIONE N.36 DEL 10/01/2006 (PROROGA DEI TERMINI DI AMMORTAMENTO DI MUTUO A LUNGO TERMINE) ISCRIZIONE n.117 DEL 04/03/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

ipoteca **legale**, stipulata il 05/12/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1208/8219 di repertorio, registrata il 06/12/2019 a URBINO ai nn. 820/6971, iscritta il 06/12/2019 a URBINO ai nn. 820/6971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 317 di repertorio, registrata il 19/06/2023 a URBINO ai nn. 3449/2749, trascritta il 19/06/2023 a URBINO ai nn. 3449/2749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:

Il fabbricato non ha spese condominiali e parti comuni con altre proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/1996), con atto stipulato il 24/07/1996 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 47267 di repertorio, registrato il 21/08/1996 a urbino ai nn. 3871/2833, trascritto il 21/08/1996 a urbino ai nn. 3871/2833.

IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/1996), con atto stipulato il 24/07/1996 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 47267 di repertorio, registrato il 21/08/1996 a urbino ai nn. 3871/2833, trascritto il 21/08/1996 a urbino ai nn. 3871/2833.

IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato pur essendo stato ristrutturato e modificato i lavori risultano effettuati in assenza di specifiche autorizzazioni, in quanto dall'accesso agli atti eseguito in Comune di Fossombrone in data 5/02/2024, risultano depositate le due pratiche sopra riportate per le quali non si era addivenuti ad una approvazione definitiva ed al rilascio delle conseguenti autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 18022 DEL 11/10/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 11/10/1996 con il n. 18022 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

RISULTA ALL'INTERNO DELLA PRATICA UNA RICHIESTA INTEGRAZIONE PRATICA DEL 15/10/1996 ALLA QUALE NON E' STATO MAI DATO CORSO

Concessione edilizia N. P.E. n. 970006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 11/01/1997 con il n. 441 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

PARERE CONTRARIO (ESAME n.26 DEL VERBALE) COMMISSIONE EDILIZIA n. 6 DEL 03/05/1997 per presenza Vincolo Paesaggistico di cui alla Legge 1497/39 ed in contrasto alle N.T.A. del PRG art. 9.0.3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

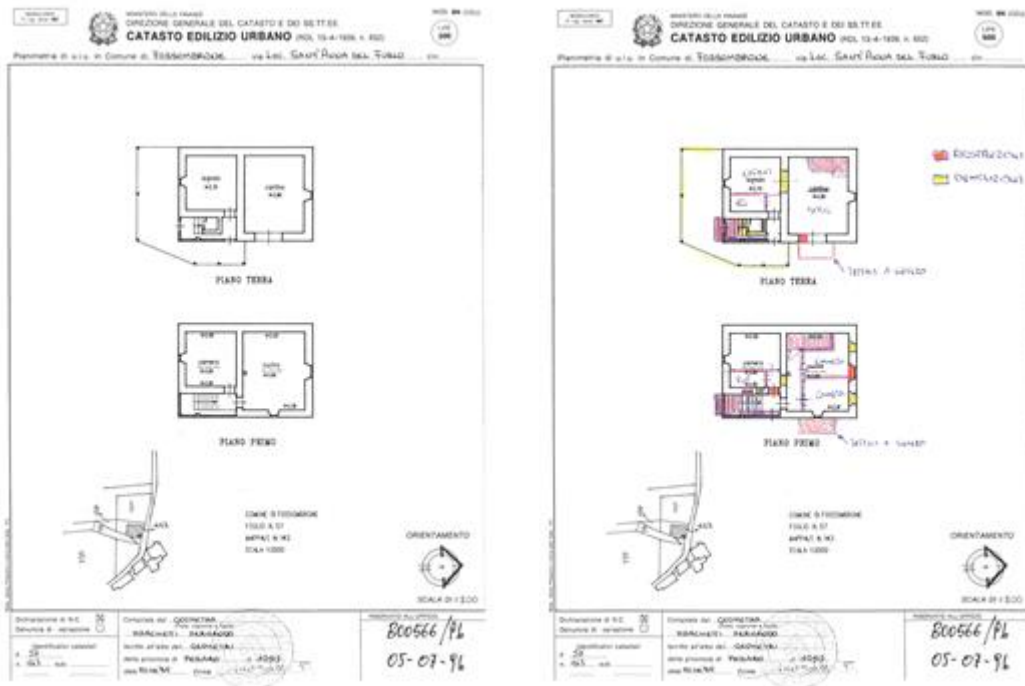
Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano eseguite trasformazioni interne ed esterne al fabbricato, rispetto alla prima planimetria catastale depositata il 05/07/1996 che certifica lo stato di fatto; in particolare al piano terra c'è un cambio d'uso da cantina legnaia a soggiorno, cucina e bagno, è stata realizzata una scala di collegamento interna al piano primo, la scala esterna risulta modificata nelle fattezze ed ingombro, apertura di porta di collegamento tra ambiente soggiorno e cucina sulla muratura portante, installazione di tettoia in legno a sbalzo a copertura della porta di ingresso. Al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne e modifiche alle bucaure esterne ed interne le quali hanno portato alla realizzazione di n.3 camere da letto ed un ripostiglio predisposto per un futuro bagno. (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'analisi della procedura di sanatoria delle opere rilevate andrà condotta da un proprio tecnico di fiducia con specifico incarico ed in accordo all'Amministrazione Comunale al fine di definire quali procedure mettere in atto e quali opere potranno essere sanate e quali andranno ripristinate, soprattutto in luce della presenza del Vincolo Paesaggistico Legge 1497/39

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 18 MESI

Questa situazione è riferita solamente a opere interne e modifiche esterne.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia. Si applica alla valutazione del bene una riduzione del 15% del valore di stima a copertura delle spese che dovranno essere sostenute per le pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

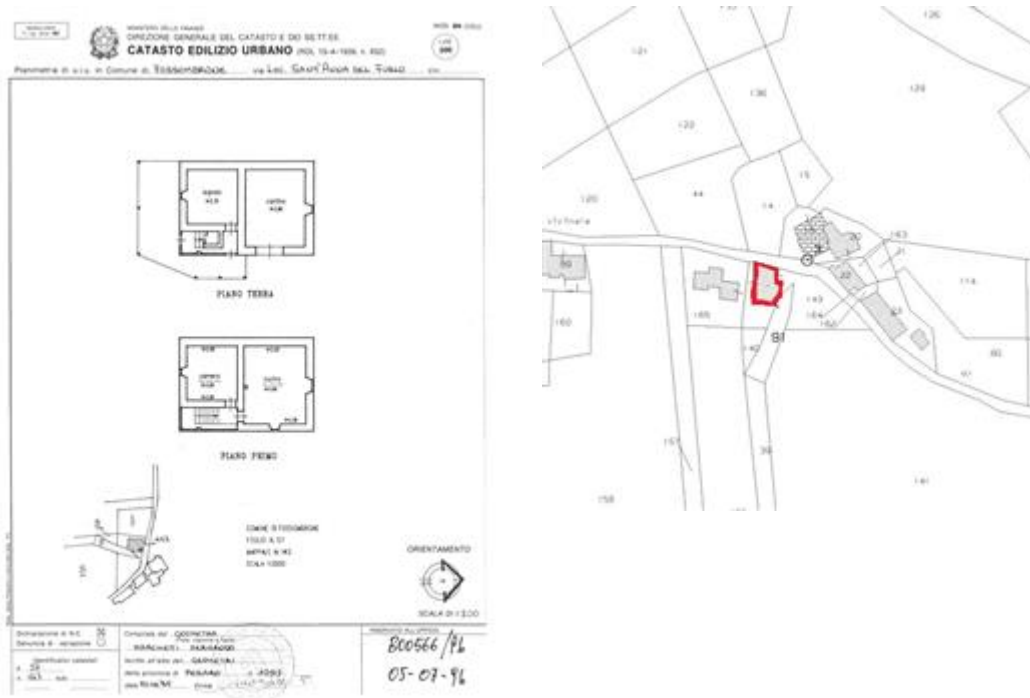
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diverso ingombro esterno (normativa di riferimento: T.U. Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione tipo mappale di modesta entità: €.500,00
- spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale : €.600,00
- oneri catastali: €.187,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PARROCCHIA SANT'ANNA DEL FURLO 63,
FRAZIONE SANT'ANNA DEL FURLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FOSSOMBRONE via Parrocchia Sant'Anna del Furlo 63, frazione Sant'Anna del Furlo, della superficie commerciale di **161,40** mq per la quota di:

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

CASA SINGOLA IN VIA PARROCCHIA SANT'ANNA DEL FURLO N.63

Graziosa casa singola inserita nella piccola frazione di Sant'Anna del Furlo, a pochi chilometri dal Capoluogo Fossombrone e dalla Gola del Furlo ed Acqualagna

L'abitazione presenta caratteristiche tipiche del luogo infatti è formata da muratura portante a facciavista di pietra del Furlo e delle Cesane (calcare bianco e rosa) ristrutturata tra l'anno 2000-2005 è stata completamente rivista sia strutturalmente con rifacimento del solaio intermedio e della copertura che dal punto di vista delle divisioni interne, delle rifiniture e degli impianti.

Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, i lavori eseguiti sono privi dei permessi edilizi richiesti e pertanto si rimanda allo specifico capitolo di analisi.

L'abitazione risulta oggi composta al piano terra da: ampia sala-soggiorno con scala a vista di accesso al piano primo (zona notte) cucina abitabile, bagno e locale ripostiglio-sottoscala; il piano primo è composto da disimpegno, tre macere ed un locale allo stato grezzo ad uso ripostiglio predisposto per futuro servizio igienico del piano primo; dal disimpegno si accede all'esterno nel ballatoio-scala esterna coperta

L'abitazione è predisposta con impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia murale esterna alimentata a GPL; allo stato attuale l'impianto risulta non funzionante; l'abitazione è inoltre dotata di camino nel locale soggiorno e stufa a legna nel disimpegno del piano primo

L'impianto elettrico è costituito con frulli e placchette VIMAR

Lo scoperto esclusivo del fabbricato è privo di recinzione e pavimentazioni.

Anche se parte delle finiture interne ed esterne restano da completare (scala esterna e marciapiedi, sistemazione impianto di riscaldamento, completamento bagno piano primo), lo stato di conservazione interno dei locali è ottimo, anche l'esterno della casa risulta ben conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 253. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 143 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Parrocchia Sant'Anna del Furlo n.63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/07/1996 in atti dal 05/07/1996 n. B00566.1/1996
Coerenze: ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO DEL CLERO, STRADA PUBBLICA, BUCCARELLI, SALVO ALTRI
ente urbano di mq 694

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli, Pergola, Urbino, Gubbio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catria e nerone.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CASA SINGOLA IN VIA PARROCCHIA SANT'ANNA DEL FURLO N.63

Graziosa casa singola inserita nella piccola frazione di Sant'Anna del Furlo, a pochi chilometri dal Capoluogo Fossombrone e dalla Gola del Furlo ed Acqualagna

L'abitazione presenta caratteristiche tipiche del luogo infatti è formata da muratura portante a facciavista di pietra del Furlo e delle Cesane (calcare bianco e rosa) ristrutturata tra l'anno 2000-2005 è stata completamente rivista sia strutturalmente con rifacimento del solaio intermedio e della

copertura che dal punto di vista delle divisioni interne, delle rifiniture e degli impianti.

Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, i lavori eseguiti sono privi dei permessi edilizi richiesti e pertanto si rimanda allo specifico capitolo di analisi.

L'abitazione risulta oggi composta al piano detta da: ampia sala-soggiorno con scala a vista di accesso al piano primo (zona notte) cucina abitabile, bagno e locale ripostiglio-sottoscala; il piano primo è composto da disimpegno, tre macere ed un locale allo stato grezzo ad uso ripostiglio predisposto per futuro servizio igienico del piano primo; dal disimpegno si accede all'esterno nel ballatoio-scala esterna coperta

L'abitazione è predisposta con impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia murale esterna alimentata a GPL; allo stato attuale l'impianto risulta non funzionante; l'abitazione è inoltre dotata di camino nel locale soggiorno e stufa a legna nel disimpegno del piano primo

L'impianto elettrico è costituito con frulli e placchette VIMAR

Lo scoperto esclusivo del fabbricato è privo di recinzione e pavimentazioni.

Anche se parte delle finiture interne ed esterne restano da completare (scala esterna e marciapiedi, sistemazione impianto di riscaldamento, completamento bagno piano primo), lo stato di conservazione interno dei locali è ottimo, anche l'esterno della casa risulta ben conservato.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in pietra delle cesane (calcare rosa e bianco)

ottimo

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in 8 cm di polistirene

nella media

infissi esterni: infissi in legno realizzati in legno . finestre dotate di scuretto interno

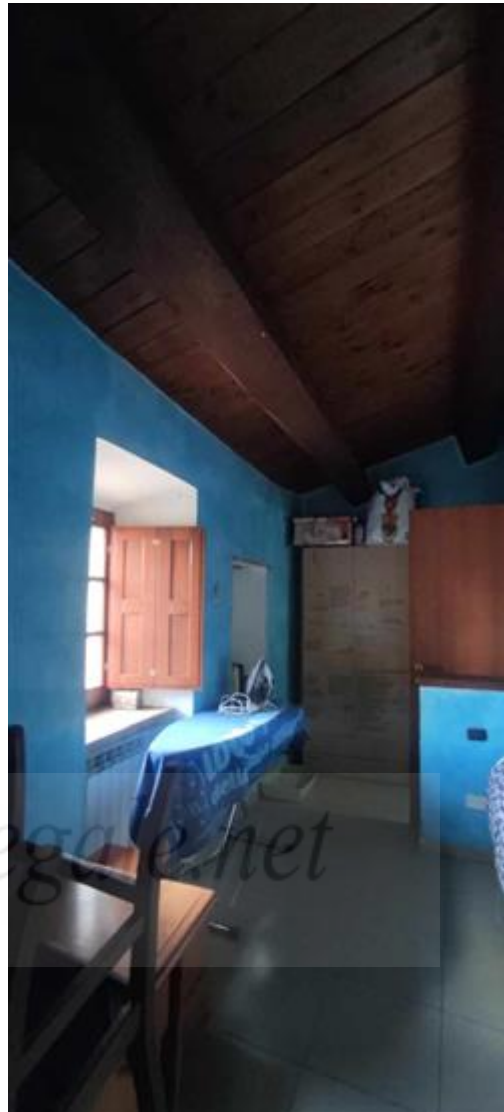
nella media

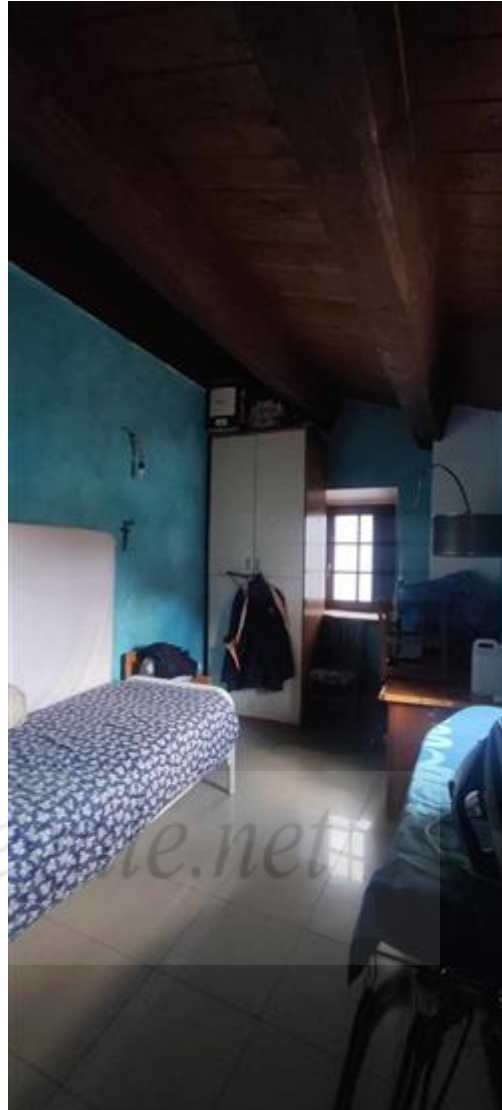
Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico , la tensione è di 220 conformità: non reperita

nella media







CLASSE ENERGETICA:

[419,33 KWh/m²/anno]

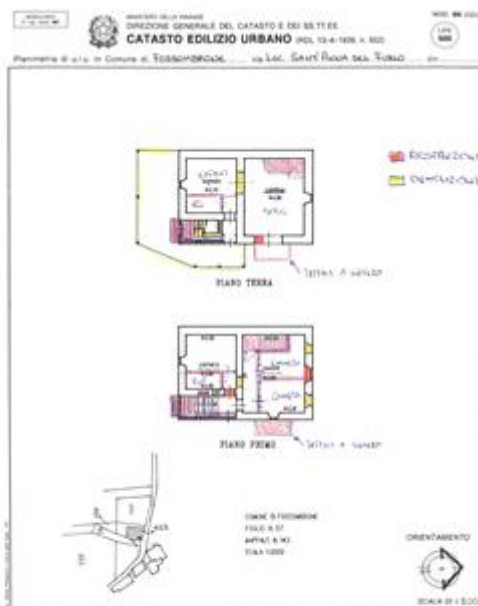
Certificazione APE N. 20240429-041015-17786 registrata in data 29/04/2024

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
piano terra uso abitazione	76,20	x	100 %	=	76,20
piano terra, ripostiglio sottoscale	9,00	x	50 %	=	4,50
piano primo uso abitazione	76,20	x	100 %	=	76,20

piano primo, scala e ballatoio coperto	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	170,40				161,40

**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: 31/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN PERIFERIA, BUONO STATO ABITABILI TRA 15-35 ANNI

Indirizzo: PERIFERIA DI FOSSOMBRONE - FRAZIONI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 21 %

Prezzo: 553,00 pari a 553,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/05/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA.IT
Descrizione: Villetta bifamiliare in vendita
Indirizzo: via Sant'Anna del Furlo, 58 - FOSSOMBRONE
Superfici principali e secondarie: 138
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 927,54 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 102.400,00 pari a 742,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/05/2024
Fonte di informazione: astalegale.it
Descrizione: villa singola
Indirizzo: Localita' San Piero in tambis 3 - 61034 - Fossombrone (PU) - Italia
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 88.756,00 pari a 599,70 Euro/mq
Sconto trattativa: 25 %
Prezzo: 66.567,00 pari a 449,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2023
Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP PROVINCIA DI PESARO ED URBINO
Descrizione: ABITAZIONI IN PERIFERIA, BUONO STATO ABITABILI TRA 15-35 ANNI
Indirizzo: PERIFERIA DI FOSSOMBRONE - FRAZIONI
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare locale (02/05/2024)
Domanda: qual'è il valore di immobili ristrutturati nella zona del Furlo - Sant'Anna?
Offerta: 800
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

Il valore espresso ricomprende anche il valore dello scoperto annesso al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,40 x 600,00 = **96.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodossintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunquedesumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionalecorrente, utilizzando qualeulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) edei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Fossombrone, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: Osservatorio immobiliare FIAIP per la provincia di Pesaro ed Urbino

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	161,40	0,00	96.840,00	96.840,00
				96.840,00 €	96.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.287,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.553,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 14.332,95**

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: **€. 220,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Stefano Tontini

