



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 49/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

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

GIUDICE:  
dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:  
IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ferruccio Farini**

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO Via Nazionale Nord 25, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 263 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 269,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 40 particella 263 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>129,00 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>€. 83.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.850,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato ma completamente arredato, dotato di complementi di arredo, di abbigliamento e suppellettili

### 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** attiva, iscritta il 03/04/2008 a Urbino ai nn. 564 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000

ipoteca **legale** cancellata, iscritta il 08/06/2010 a Urbino ai nn. 900 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotata di cancellazione in data 08/11/2021 n. 906 Reg. Part.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/06/2021 a Urbino ai nn. 2415 Reg. Par., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>154</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2001), con atto stipulato il 13/12/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 84274 di repertorio, trascritto il 15/12/2001 a Urbino ai nn. 5397 Reg. Part..

L'immobile è stato venduto nello stato di fatto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni,

azioni accessioni e pertinenze, nonchè servitù attive e passive con tutti i diritti condominiali spettanti su tutte le parti dell'edificio comuni oltre al diritto di passaggio sulla corte esterna posta a piano terra per accedere alla propria unità abitativa ed al posto macchina.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1993 fino al 13/12/2001), con atto stipulato il 13/08/1993 a firma di Noataio Mancini Giuseppe ai nn. 46878 di repertorio, trascritto il 09/08/1993 a Urbino ai nn. 2738 Reg. Part.

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

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

Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili N. **prot.1378 del 08.03.1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione con realizzazione di 4 appartamenti

Licenza di Costruzione N. **prot.1378 del 22-06-1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cila N. **prot.118 del 09-01-2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cila N. **prot.2186 del 27-03-2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tramezzature interne

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA NAZIONALE NORD 25

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO Via Nazionale Nord 25, della superficie commerciale di **129,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 263 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 269,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: S1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 40 particella 263 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). 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:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano secondo al quale vi si accede da vano scala comune, dotato di posto auto esterno esclusivo, facente parte di un edificio costruito ante 1967 ed oggetto successivamente di pratiche di sopraelevazione ed efficientamento energetico. La struttura è mista in cemento armato e muratura, le facciate esterne sono rivestite con termocappotto ed intonachino di colore verde, la copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi, i terrazzi in c.a intonacati con ringhiere in metallo, oscuranti con tapparelle in pvc, soglie in pietra, grondaie, scossaline e discendenti in metallo verniciato. La suddivisione dell'alloggio al piano secondo è la seguente: ingresso, locale soggiorno/cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e due terrazzi; le finiture dell'alloggio sono le seguenti: scala condominiale di accesso e pianerottoli rivestiti in pietra con balaustre in metallo, pavimenti interni in mattonelle di pietra, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, finestre in pvc con vetro a camera, il posto auto esclusivo esterno ricavato nel piazzale aperto su Via Nazionale è pavimentato con betonelle di colore rosso, al momento del sopralluogo sul posto auto erano posizionati cassonetti

dell'immondizia; impianto elettrico presente e sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, impianto idrico sanitario presente; al piano sottotetto locale soffitta privo di rifiniture (al grezzo) dove sono stati posizionati la caldaia ed altri componenti degli impianti tecnologici. Le condizioni manutentive generali riscontrate sono più che buone per quanto attiene la parte esterna e gli infissi in quanto oggetto di recenti lavori di efficientamento energetico, la parte interna dell'alloggio è invece in cattive condizioni causa la vetustà delle finiture e degli impianti per i quali non sono intervenuti lavori di risanamento.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato e muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> padiglione costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a doppia rampa realizzate in cemento armato intonacato e rivestito in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in termocappotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole mersigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e finestroni realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> finestre e finestroni realizzate in tapparelle in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in vani realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in mattonelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in betonella in cemento colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> con caldaia murale con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in rete di tubazioni con recapito in fognatura comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. ape convenzionale ad uso superbonus 110

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento ed accessori	129,00	x	100 %	=	129,00
<b>Totale:</b>	<b>129,00</b>				<b>129,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 650,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,00 x 650,00 = **83.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.850,00**

**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 sant'angelo in vado

## 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	129,00	0,00	83.850,00	83.850,00
				<b>83.850,00 €</b>	<b>83.850,00 €</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: **€. 83.850,00**

**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: **€. 83.850,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2021

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO Via Nazionale Nord 25, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 263 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 269,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: s1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 40 particella 263 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 13,01 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 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>€. 83.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato ma completamente arredato, dotato di complementi di arredo, di abbigliamento e suppellettili

### 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** attiva, iscritta il 19/12/2003 a Urbino ai nn. 2101 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 03/04/2008 a Urbino ai nn. 564 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2021 a Urbino ai nn. 2415 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>156</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2003), con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 94715 di repertorio, trascritto il 19/12/2003 a Urbino ai nn. 6505.

L'immobile è stato venduto nello stato di fatto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni,

azioni accessioni e pertinenze, nonchè servitù attive e passive con tutti i diritti condominiali spettanti su tutte le parti dell'edificio comuni oltre al diritto di passaggio sulla corte esterna posta a piano terra per accedere alla propria unità abitativa ed al posto macchina.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1993 fino al 16/12/2003), con atto stipulato il 13/08/1993 a firma di Noataio Mancini Giuseppe ai nn. 46878 di repertorio, trascritto il 19/08/1993 a Urbino ai nn. 2739 Reg. Part.

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

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

Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili N. **prot.1378 del del 08.03.68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione con realizzazione di 4 appartamenti

Licenza di Costruzione N. **prot.1378 del 22.06.1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cila N. **prot.118 del 09.01.2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cila N. **prot.2186 del 27.03.2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA NAZIONALE NORD 25

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO Via Nazionale Nord 25, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 263 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 269,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n. 23, piano: s1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 40 particella 263 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 13,01 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Urbino, Cagli). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano secondo al quale vi si accede da vano scala comune, dotato di posto auto esterno esclusivo, facente parte di un edificio costruito ante 1967 ed oggetto successivamente di pratiche di sopraelevazione ed efficientamento energetico. La struttura è mista in cemento armato e muratura, le facciate esterne sono rivestite con termocappotto ed intonachino di colore verde, la copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi, i terrazzi in c.a intonacati con ringhiere in metallo, oscuranti con tapparelle in pvc, soglie in pietra, grondaie, scossaline e discendenti in metallo verniciato. La suddivisione dell'alloggio al piano secondo è la seguente: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e due terrazzi; le finiture dell'alloggio sono le seguenti: scala condominiale di accesso e pianerottoli rivestiti in pietra con balaustre in metallo, pavimenti interni in mattonelle di pietra, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, finestre in pvc con vetro a camera, il posto auto esclusivo esterno ricavato nel piazzale aperto su Via Nazionale è pavimentato con betonelle di colore rosso, al momento del sopralluogo sul posto auto erano posizionati cassonetti dell'immondizia; impianto elettrico presente e sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, impianto idrico sanitario presente; al piano sottotetto locale soffitta privo di rifiniture (al grezzo) dove sono stati posizionati la caldaia ed altri componenti degli impianti tecnologici. Le condizioni manutentive generali riscontrate sono più

che buone per quanto attiene la parte esterna e gli infissi in quanto oggetto di recente lavori di efficientamento energetico, la parte interna dell'alloggio è invece in cattive condizioni causa la vetustà delle finiture e degli impianti per i quali non sono intervenuti lavori di risanamento.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato e muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : padiglione costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a doppia rampa realizzate in cemento armato intonacato rivestito in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in termocappotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e finestroni realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : finestre e finestroni realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in vani realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in mattonelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in betonella in cemento di colore rosso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : caldaia murale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sott	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : tradizionale con recapito in fognatura comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento ed accessori	128,00	x	100 %	=	128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>128,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 650,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 650,00 = **83.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.200,00**

## 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 sant'angelo in vado

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	128,00	0,00	83.200,00	83.200,00
				<b>83.200,00 €</b>	<b>83.200,00 €</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: €. 83.200,00

**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: €. 83.200,00

data 14/09/2024

il tecnico incaricato  
Ferruccio Farini