



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Fraternali

CF:FRTMHL79H26G479F

con studio in VALLEFOGLIA (PU) V. D. ALIGHIERI 18 bottega

telefono: 3281184897

email: fraternali_michele@hotmail.com

PEC: michele.fraternali@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEFELCINO VIA G. SPONTINI 24/F, frazione PONTE DEGLI ALBERI, della superficie commerciale di **92,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Montefelcino (PU), località Ponte degli Alberi, via G. Spontini nr. 24/f, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, Mapp. 731 sub. 2, oltre al garage ubicato al piano interrato e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mapp. 731 sub. 7. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale composto da due palazzine una di sei ed una di quattro appartamenti, entrambi composti da due piani fuori terra ad uso residenza, oltre a un piano interrato ad uso garage. Gli appartamenti sono accessibili tramite un camminamento comune, mentre i garage accessibili da rampe carrabili. L'appartamento è posto al piano terra della palazzina formata da sei alloggi, in posizione centrale ed è composto da una zona giorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un ripostiglio. Sul fronte è presente una loggia e scoperto esclusivo, sul retro è presente lo scoperto esclusivo su cui insiste un pergolato coperto. Al piano interrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale, è presente il garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno F, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 731 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA G. SPONTINI 24/F, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PS0029114 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1613.1/2005)
- foglio 36 particella 731 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: VIA G. SPONTINI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PS0029114 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1613.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.595,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.765,25
Data della valutazione:	30/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che per l'immobile è ancora attivo un contratto di locazione con scadenza al 30/09/2024 ma, come dichiarato dall'esecutata, lo stesso non è stato mai chiuso anche se l'affittuario da più anni non è residente nell'immobile oggetto dell'esecuzione.

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 28/06/2016 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 39666/17732 di repertorio, iscritta il 19/07/2016 a Urbino ai nn. 556 REG. PART - 4040 REG. GEN, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO..

Importo ipoteca: 180900,00.

Importo capitale: 120600,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. rep. 473 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 ai nn. 3971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	
Non costituito in condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 28/06/2016), con atto stipulato il 28/06/2016 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 39665/17731 di repertorio, trascritto il 19/07/2016 a A.E. URBINO ai nn. 3051

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 14/10/2002 fino al 15/06/2005), con atto stipulato il 14/10/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 49818 di repertorio, trascritto il 18/06/2005 a A.E. URBINO ai nn. 2597

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETARIO, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 15/06/2005 fino al 28/06/2016), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 57075/19988 di repertorio, trascritto il 18/06/2005 a A.E. URBINO ai nn. 2597

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che al momento dell'edificazione del fabbricato la zona omogenea dell'area era residenziale di completamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2949 P.E. 56/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso immobiliare costituito da due edifici per un totale di 14 unità immobiliari, presentata il 17/06/2002 con il n. 2949 di protocollo, rilasciata il 13/11/2002 con il n. 2949 di protocollo, agibilità del 19/05/2005 con il n. 2005/1154 di protocollo

VOLTURAZIONE N. **115/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso immobiliare costituito da due edifici per un totale di 14 unità immobiliari, rilasciata il 13/11/2002 con il n. 115 di protocollo

DIA N. **5932 P.E. 130/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso immobiliare costituito da due edifici per un totale di 14 unità immobiliari (VARIANTE), presentata il 20/12/2002 con il n. 5932 di protocollo, rilasciata il 20/01/2003 con il n. 5932 di protocollo

DIA N. **1154 P.E. 17/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori



di costruzione di un complesso immobiliare costituito da due edifici per un totale di 14 unità immobiliari (VARIANTE), presentata il 04/03/2005 con il n. 1154 di protocollo, rilasciata il 15/03/2005 con il n. 1154 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA C1 residenziale di espansione privata con piano attuativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone residenziali di nuova espansione comprendono le zone non ancora urbanizzate e non ancora edificate e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968. L'attuazione del piano avviene mediante piano di attuazione di iniziativa privata. La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 78 delle presenti NTA. La destinazione d'uso è residenziale con possibilità di altri usi secondo quanto disposto all'art. 38 delle presenti norme. Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono: It = 0.8 mc/mq Ds= distanza minima ml. 5.00 Dc= distanza minima ml. 5.00 Df= distanza minima ml. 10.00 H Max= 7.50 ml. Ip= 60 p/ha IPE= 25% Possono essere ammessi valori inferiori di quelli previsti per la distanza dalle strade (DS) e per la distanza dai confini (DC) qualora gli edifici siano oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 34 mq/ab (salvo diverso dimensionamento stabilito dalle singole schede di progetto) di cui: mq. 12 parcheggio mq. 12 verde mq. 10 attrezzature collettive Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio e di quelle a verde secondo quanto previsto dalla L.R. 34/92, è data facoltà all'Amministrazione di accorpate le superfici degli standard ad (...)6 attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona. Nell'ambito del Piano Attuativo dovrà essere predisposto un dettagliato piano del verde.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle verifiche dello stato di fatto eseguite in fase di sopralluogo, dall'esame delle pratiche edilizie e delle planimetrie catastali si sono potute accertare difformità esterne e volumetriche. Nell'appartamento una porzione di parete di tamponamento sul retro è stata realizzata senza creare una rientranza prevista in progetto. Tale difformità è sicuramente stata eseguita in fase costruzione dell'edificio e si può ricondurre alla tolleranza ammessa del 2%. Infatti, il volume in aumento è pari a 1.38 mc < 3.60 mc (2% volume totale unità immobiliare). Nello scoperto sul retro è stato installato un pergolato in legno addossato alla parete di tamponamento. Tale pergolato delle dimensioni di circa 18 mq presenta delle distanze dal confine inferiori a quelle previste dal C.C. all'art 873 e da quelle previste nelle N.T.A. del comune di Montefelcino, inoltre la copertura è con onduline e non con telo in tedlar (PVC). Quindi il pergolato pur rispettando le dimensioni massime previste nelle N.T.A. (max 20% area cortiliva con il limite di 24.00 mq) non rispetta le distanze dal confine e la copertura non è tra quelle previste dalle NTA (telo PVC). Nel locale garage in progetto era prevista una finestra su una bocca di lupo sul retro del fabbricato che non è stata realizzata. La finestra delle dimensioni di 50x100 è stata invece realizzata sulla muratura di separazione del garage dalla corsia di manovra comune. Inoltre all'interno del locale è stata realizzata una piccola spalletta in muratura per avere la possibilità di ricavare una doccia a pavimento. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - REC ed NTA comunali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione di un Progetto di Sanatoria, a firma di un



tecnico abilitato tramite una SCIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. pagando la sanzione amministrativa pari a circa € 516,00 (oltre a bolli e diritti di segreteria circa € 300,00 e spese tecniche). Per quanto riguarda il pergolato si consiglia la sua rimozione con la possibilità di installarlo in maniera conforme alle NTA presentando una CILA al comune di Montefelcino

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche circa € 2500.00 + cng + iva : €3.200,00
- spese rimozion pergolato: €500,00
- sanzioni e spese d'istruttoria e segreteria circa: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: adeguamento delle planimetrie a seguito della pratica di sanatoria (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche circa € 800.00 + cng + iva: €1.000,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEFELCINO VIA G. SPONTINI 24/F, FRAZIONE PONTE DEGLI ALBERI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFELCINO VIA G. SPONTINI 24/F, frazione PONTE DEGLI ALBERI, della superficie commerciale di **92,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Montefelcino (PU), località Ponte degli Alberi, via G. Spontini nr. 24/f, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, Mapp. 731 sub. 2, oltre al garage ubicato al piano interrato e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mapp. 731 sub. 7. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale composto da due palazzine una di sei ed una di quattro appartamenti, entrambi composti da due piani fuori terra ad uso residenza, oltre a un piano interrato ad uso garage. Gli appartamenti sono accessibili tramite un camminamento comune, mentre i garage accessibili



da rampe carrabili. L'appartamento è posto al piano terra della palazzina formata da sei alloggi, in posizione centrale ed è composto da una zona giorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un ripostiglio. Sul fronte è presente una loggia e scoperto esclusivo, sul retro è presente lo scoperto esclusivo su cui insiste un pergolato coperto. Al piano interrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale, è presente il garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno F, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 731 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA G. SPONTINI 24/F, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PS0029114 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1613.1/2005)
- foglio 36 particella 731 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: VIA G. SPONTINI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PS0029114 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1613.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 47 Km



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:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel Comune di Montefelcino (PU), località Ponte degli Alberi, via G. Spontini nr. 24/f.

Il terreno confina a sud e est con altri lotti già edificati, a nord con un terreno privato ed a ovest con la via pubblica (via G. Rossini).



I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, attività ricreative/religiose, etc. sono tutti nelle vicinanze.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale composto da due palazzine una di sei ed una di quattro appartamenti, entrambi composti da due piani fuori terra ad uso residenza, oltre a un piano interrato ad uso garage. Gli appartamenti sono accessibili tramite un camminamento comune, mentre i garage accessibili da rampe carrabili.

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina formata da sei alloggi, in posizione centrale ed è composto da una zona giorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un ripostiglio. Sul fronte è presente una loggia e scoperto esclusivo, sul retro è presente lo scoperto esclusivo su cui insiste un pergolato coperto. Al piano interrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale, è presente il garage.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montefelcino è emerso che il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 2949 del 13/11/2002 P.E.56/2002 e successive varianti con Denuncia Inizio Attività n. 5932 del 20/01/2003 P.E. 130/2002 e Denuncia Inizio Attività n. 1154 del 15/03/2005 P.E. 17/2005.

Il fabbricato risulta essere con struttura intelaiata in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento; i tamponamenti esterni sono in laterizio con interposto isolamento interno e camera d'aria. Esternamente le facciate dell'immobile (vedi fotografie) risultano intonacate e tinteggiate. I pluviali e le gronde sono in rame, i sistemi di oscuramento (persiane) e le finestre sono in legno.

Si precisa che per il fabbricato non è stato costituito un condominio e come riferito dall'esecutato per la ripartizione delle spese comuni, in accordo, i condomini se le dividono in parti uguali.

Nel suo complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione, anche se alcune parti come ad esempio radiatori ed infissi non sono stati ben



mantenuti o addirittura rovinati dagli occupanti dell'immobile.

L'appartamento è al piano terra nella porzione centrale della palazzina composta da sei unità, con accesso da una zona comune ed è composto da una zona giorno con angolo cottura di circa mq. 21.00 con accesso da una loggia di circa mq 8.80. La zona notte è formata da un disimpegno di circa mq. 3 che adduce ad un bagno di circa mq.5, una camera da letto matrimoniale di circa mq.14 e un ripostiglio di circa mq.8.70. Completano l'appartamento due scoperti esclusivi uno sul fronte ed uno sul retro in cui è presente un pergolato in legno coperto.

Nell'appartamento tutte le pareti e i soffitti sono risultati intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate di colore marrone, quelli esterni in legno a doppio vetro; i pavimenti e battiscopa sono in ceramica/gres porcellanato, così come i rivestimenti di bagni e cucina; Il bagno è dotato di tutti i sanitari di norma quali: lavabo, w.c., bidet e doccia.

Gli impianti tecnologici sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze dell'appartamento, è costituito da radiatori in alluminio alimentati con caldaia a gas.
- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici sono allegate alla richiesta di agibilità inoltrata al comune di Montefelcino a seguito di fine lavori nell'anno 2005. Andrà comunque effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento se necessari. Si precisa che le manutenzioni periodiche della caldaia non sono state effettuate sin dall'anno 2020 pertanto gli acquirenti si dovranno attivare per regolarizzare tale posizione.

Il garage al piano interrato è raggiungibile da una scala comune che si collega alla corsia di manovra carrabile per l'accesso ai garage. Lo stesso è formato da un unico vano di circa mq 22 con basculante di accesso in



lamiera con anche porta pedonale. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in gres. È presente l'impianto elettrico, un punto acqua e scarico. La finestra che era prevista in progetto su una bocca di lupo è stata invece realizzata sulla parete che separa il garage dalla corsia di manovra. Lo stesso si trova in buono stato di conservazione

Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare, le dimensioni riportate nel progetto depositato in Comune sono pressoché conformi, ad eccezione di una porzione di parete di tamponamento sul retro che è stata realizzata senza creare una rientranza prevista in progetto. Tale difformità riscontrata nell'appartamento eseguita in fase costruzione dell'edificio si può ricondurre alla tolleranza ammessa del 2%. Pertanto, per determinare la consistenza dell'appartamento, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dai progetti depositati. Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

CLASSE ENERGETICA:

[170.26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240529-041034-21829 registrata in data 29/05/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,50	x	100 %	=	60,50
loggia	9,00	x	50 %	=	4,50
scoperto esclusivo (fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
scoperto esclusivo (oltre i 25,00 mq)	163,50	x	5 %	=	8,18
garage piano interrato	26,05	x	50 %	=	13,03
B.C.N.C. corsia di accesso ai garage e scala comune (percentuale rapportata alla proprietà)	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	287,05				92,95

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili - Valore unitario minimo euro/mq

Indirizzo: zona: Suburbana/STERPETI-CORBARA-ZONA INDUSTRIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 780,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento ubicato al piano terra di una piccola palazzina di recente costruzione

Indirizzo: localita Sterpeti strada Flaminia

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.445,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento ubicato al piano primo di una palazzina

Indirizzo: Ponte deli Alberi via A. Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili - Valore unitario massimo euro/mq

Indirizzo: zona: Suburbana/STERPETI-CORBARA-ZONA INDUSTRIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare con sede in Fossombrone e operante in zona (17/05/2024)

Domanda: visto l'andamento generale del mercato immobiliare quale potrebbe essere, in zona, il costo al mq commerciale di un appartamento facente parte di una palazzina plurifamiliare di recente ristrutturazione o recentemente ristrutturata ?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi circa tra €/mq 780,00 ed €/mq. 1.530,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 1350,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici tra i 10 e 20 anni, qualità medio, con uno stato di conservazione buono (coeff. 0,75). Pertanto il valore che si desume è pari €/mq 1450,00 x 0,75 = 1087,50 €/mq in arrotondamento 1100,00 €/mq;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,95 x 1.100,00 = **102.245,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.245,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.245,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima è stato utilizzato un procedimento monoparametrico in base al prezzo medio di mercato in zona considerando la tipologia edilizia, il suo stato di conservazione (vetustà) e l'appetibilità del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Montefelcino, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo



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	92,95	0,00	102.245,00	102.245,00
				102.245,00 €	102.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.595,00**

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: **€. 4.829,75**

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: **€. 91.765,25**

data 30/05/2024

il tecnico incaricato
Michele Fraternali

