



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2024

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](mailto:geom.profilimonica@gmail.com)

PEC: [monica.profilimonica@pecgeometripu.it](mailto:monica.profilimonica@pecgeometripu.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE Via Guerrieri 59, della superficie commerciale di **112,63** mq per la quota di:

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

L'alloggio fa parte di un complesso immobiliare suddiviso in tre blocchi uniti solo con le scale condominiali, in ogni blocco ci sono due alloggi per piano ed i piani abitabili sono 3 (piano terra, primo e secondo), le soffitte al piano terzo ed i garage al piano seminterrato. L'unità abitativa si trova al piano primo e ci si accede dal piano terra con una scala condominiale esterna dotata di copertura. La distribuzione interna è la seguente: zona giorno che sviluppa con ampio soggiorno, cucina, e terrazzo mentre la zona notte inizia con un corridoio, due servizi igienici, tre camere da letto e due terrazzi. L'altezza interna è di ml. 2,70. Attualmente è disabitato ma perfettamente funzionale con il riallacciamento alle utenze. Sono presenti gli impianti della luce, idrico, igienico-sanitario e termico che è dotato di caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

La struttura principale del fabbricato quella in elevazione è stata realizzata con setti murari armati con l'utilizzo di blocchi Poroton, sono collegati da impalcati e cordoli; i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati precompressi e laterizio forato; la copertura di ciascun blocco è a due falde con tegole sovrastanti. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate; gli infissi sono stati realizzati in legno di pino chiaro con vetrocamera, le serrande sono in plastica; la pavimentazione interna è con piastrelle in gres; i parapetti dei terrazzi sono in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro.

La zona è di tipo, prevalentemente, residenziale e in minor parte anche commerciale, situata a circa un chilometro, dal centro del paese.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1996, valuto le caratteristiche costruttive e le finiture di grado buono e lo stato di conservazione è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale esterna, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via G.F. Guerrieri, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confini su tre lati con nessuno in quanto pareti perimetrali dell'edificio e in un lato con altra unità abitativa di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

**B** Garage a FOSSOMBRONE Via Guerrieri 59, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di:

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



Il garage è ubicato al piano seminterrato del fabbricato ci si accede dalla scala condominiale e con l'auto dallo scivolo condominiale. E' un unico ambiente di superficie utile mq.24,30.

La struttura portante è in cemento armato, le pareti sono state lasciate a cemento , non intonacate. Il portone d'ingresso è carrabile, in metallo e con apertura e chiusura basculante. Il locale è illuminato ed areato con una unica finestra tipo "bocca di lupo".

Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento come quello dello scivolo condominiale; le pareti interne parte sono intonacate e parte lasciate grezze. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: via G.F. Guerrieri , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confina in un lato con lo scivolo di proprietà e sugli altri tre lati con altre proprietà private

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>142,03 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>€. 154.403,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.290,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno del mio sopralluogo, 18 dicembre 2023, ho rilevato che l' appartamento era disabitato e privo di arredamento, ad attendermi per farmi entrare era presente la sorella dell' esecutata . Mi è stato riferito sempre dalla sorella dell'esecutata che i signori esecutati vivono entrambi in Francia.

## 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 14/02/2008 a firma di Colangeli Angelo notaio in Fano ai nn. 64235/25612 di repertorio, iscritta il 20/02/2008 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 05/07/2023 a firma di ai nn. 3011 di repertorio, trascritta il 17/06/2023 a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento Immobiliare

pignoramento, stipulata il 29/10/2013 ai nn. 3611 di repertorio, trascritta il 13/09/2013 a Ufficiale Giudiziario ai nn. 1067/2013, 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:	<b>€. 221,89</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 1.389,54</b>
Millesimi condominiali:	<b>54,68/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>(alloggio)+6,65/1000</b>
	<b>(garage)</b>

Il condominio non è dotato di regolamento perchè si autogestiscono. Le quote condominiali relative all'appartamento sono 54,68/1000 e le quote relative al garage sono 6,65/1000. L'ammontare delle rate annue da versare sono circa di €197,83 per l'alloggio ed € 24,06 per il garage . L'insoluto da versare al condominio fino al 2023 è di € 1.389,54.

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

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



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2005), con atto stipulato il 01/08/2005 a firma di Dott. Paladini Marco di Sassocorvaro ai nn. 5691 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3322

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2005), con atto stipulato il 01/08/2005 a firma di Dott. Paladini Marco di Sassocorvaro ai nn. 5691 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3322

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1998 fino al 01/08/2005), con atto stipulato il 23/04/1998 a firma di Dott. Angelo Colangeli di Fossombrone ai nn. 39981 di repertorio, trascritto il 05/05/1998 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1517

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1998 fino al 01/08/2005), con atto stipulato il 23/04/1998 a firma di Dott. Angelo Colangeli di Fossombrone ai nn. 39981 di repertorio, trascritto il 05/05/1998 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1517

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **126/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione alloggi e relativi accessori in località " Le Mosse", rilasciata il 25/11/1991 con il n. 126/90 di protocollo, agibilità del 07/03/1997 con il n. 5309 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel corridoio della zona notte non è stato realizzato un piccolo ripostiglio a beneficio della camera da letto e la realizzazione di un muretto (altezza 1,10m)



nella zona giorno tra cucina e soggiorno. (normativa di riferimento: DPR 380/02)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia -SCIA secondo art.36 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001.:  
€.2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA GUERRIERI 59

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE Via Guerrieri 59, della superficie commerciale di **112,63** mq per la quota di:

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

L'alloggio fa parte di un complesso immobiliare suddiviso in tre blocchi uniti solo con le scale condominiali, in ogni blocco ci sono due alloggi per piano ed i piani abitabili sono 3 (piano terra, primo e secondo), le soffitte al piano terzo ed i garage al piano seminterrato. L'unità abitativa si trova al piano primo e ci si accede dal piano terra con una scala condominiale esterna dotata di copertura. La distribuzione interna è la seguente: zona giorno che sviluppa con ampio soggiorno, cucina, e terrazzo mentre la zona notte inizia con un corridoio, due servizi igienici, tre camere da letto e due terrazzi. L'altezza interna è di ml. 2,70. Attualmente è disabitato ma perfettamente funzionale con il riallacciamento alle utenze. Sono presenti gli impianti della luce, idrico, igienico-sanitario e termico che è dotato di caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

La struttura principale del fabbricato quella in elevazione è stata realizzata con setti murari armati con l'utilizzo di blocchi Poroton, sono collegati da impalcati e cordoli; i solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati precompressi e laterizio forato; la copertura di ciascun blocco è a due falde con tegole sovrastanti. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate; gli infissi sono stati realizzati in legno di pino chiaro con vetrocamera, le serrande sono in plastica; la pavimentazione interna è con piastrelle in gres; i parapetti dei terrazzi sono in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro.

La zona è di tipo, prevalentemente, residenziale e in minor parte anche commerciale, situata a circa un chilometro, dal centro del paese.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1996, valuto le caratteristiche costruttive e le finiture di grado buono e lo stato di conservazione è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale esterna, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via G.F. Guerrieri, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie



Coerenze: Confini su tre lati con nessuno in quanto pareti perimetrali dell'edificio e in un lato con altra unità abitativa di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



*Ingresso alloggio*



*Angolo cottura*





*soggiorno visto da cucina*



*terrazzo*







corridoio zona notte



we -(secondo servizio igienico)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0.1  
superstrada distante 1 Km  
autostrada distante 28 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:



luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di laterizio tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura



*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle per esterni colore rosso chiaro



*portone di ingresso:* ad un anta battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: pomello in acciaio



*protezioni infissi esterni:* serrande realizzate in plastica



*scaie:* centrale condominiale con rivestimento in battuto di cemento



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:



[204,56 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240130-041015-05601 registrata in data 30/01/2024

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
alloggio	107,50	x	100 %	=	107,50
balconi	20,50	x	25 %	=	5,13
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>112,63</b>





Planimetria catastale alloggio

## 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 unità 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 collocato l'appartamento, 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 primo) = 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su veduta panoramica colline locali) = 1,00
- Coefficiente di orientamento (sud-ovest) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 1996) - Vetustà: circa 28 anni e conservazione: buona dell'edificio = 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture nella media) = 0,90
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,00
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito dopo dell'entrata in vigore delle normative antisismiche) = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti



i coefficienti sopra descritti = 0,85

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.112,62.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.450,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare  $1.450,00 \times 0,85 = \underline{\underline{\text{€ } 1.232,50}}$  arrotondato € 1.230,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,62 x 1.230,00 = **138.522,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.522,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.522,60**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA GUERRIERI 59

## GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

**Garage** a FOSSOMBRONE Via Guerrieri 59, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di:

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

Il garage è ubicato al piano seminterrato del fabbricato ci si accede dalla scala condominiale e con l'auto dallo scivolo condominiale. E' un unico ambiente di superficie utile mq.24,30.

La struttura portante è in cemento armato, le pareti sono state lasciate a cemento , non intonacate. Il portone d'ingresso è carrabile, in metallo e con apertura e chiusura basculante. Il locale è illuminato ed areato con una unica finestra tipo "bocca di lupo".

Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento come quello dello scivolo condominiale; le pareti interne parte sono intonacate e parte lasciate grezze. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1145 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: via G.F. Guerrieri , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina in un lato con lo scivolo di proprietà e sugli altri tre lati con altre proprietà private

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.1  
 superstrada distante 1 Km  
 autostrada distante 28 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in metallo  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento  
*pareti esterne:* costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in cemento grezzo





*Porta basculante garage*



*scala comune per accedere dal piano terra al piano seminterrato*





scivolo condominiale



Particolare garage

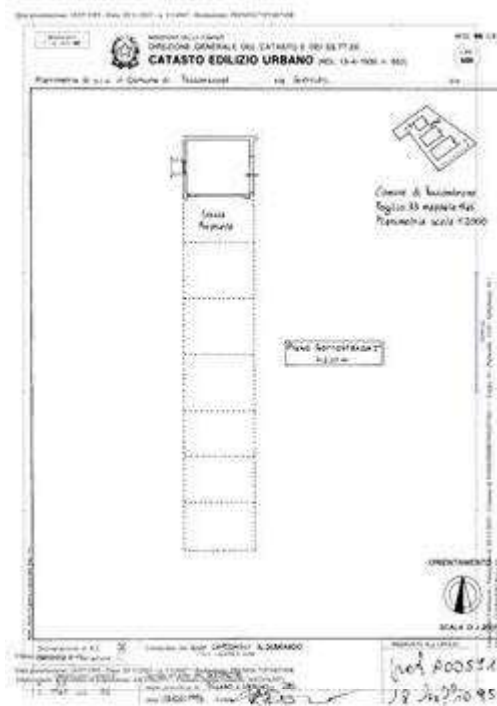
CONSISTENZA:

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
garage	29,40	x	100 %	=	29,40
<b>Totale:</b>	<b>29,40</b>				<b>29,40</b>





Planimetria catastale garage

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all' immobile il valore di € 615,00 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,40	x	615,00	=	<b>18.081,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 18.081,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 18.081,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare 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	appartamento	112,62	0,00	138.522,60	138.522,60
B	Garage	29,40	0,00	18.081,00	18.081,00
				<b>156.603,60 €</b>	<b>156.603,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.403,60**

**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: **€. 7.720,18**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.389,54**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,88**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.290,00**

data 07/02/2024

il tecnico incaricato  
Monica Profili

