



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:

Avv. MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Walter Saraghi

CF: SRGWTR68T09L500Y

con studio in FERMIGNANO (PU) VIA FRATELLI CERVI, 3

telefono: 0722330973

fax: 0722330973

email: w.saraghi@alice.it

PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOBBICO LOCALITA' CA' GIOVACCOLO snc, della superficie commerciale di **167,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un piccolo borgo ex rurale ubicato in località Cà Giovaccolo civico 36 a circa 1,50 Km. dal centro di Piobbico (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su tre livelli fuori terra, ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano in legno e pianelle a vista per la maggior parte e solai in latero-cemento per il restante. La copertura inclinata è realizzata in latero-cemento con manto di coppi e sottocoppi in laterizio, lattoneria in rame e sporgenze in legno e pianelle. L'appartamento è composto al Piano Terra da un ripostiglio/taverna, due cantine e altro locale ripostiglio con un terrazzo prospiciente la via pubblica; al Piano Primo troviamo un terrazzo coperto raggiungibile anche da scala esterna, un soggiorno, cucina, due camere e un bagno; al Piano Sottotetto n. 4 locali soffitta e un locale igienico. Una scala interna in acciaio e legno collega i vari livelli. Infine uno scoperto esclusivo completa la proprietà dell'immobile.

L'edificio nel suo complesso è caratterizzato da uno stile rustico con pareti esterne in pietra locale a vista, infissi in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento in scuroni di legno, ringhiere in ferro battuto. Le condizioni di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 a 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 617 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA' GIOVACCOLO n. snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2014 Pratica n. PS0105253 in atti dal 22/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30258.1/2014)

Coerenze: confina con altre unità immobiliari poste in aggregato, Foglio 29 p.lle 593 e 313, Via pubblica Cà Giovaccolo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.674,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.500,00
Data della valutazione:	25/08/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Come da certificazione della Agenzia delle Entrate di Urbino del 13/06/2023, allegata alla presente perizia, NON risultano contratti di locazione sull'immobile pignorato.

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 26/04/2007 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbina (PU) ai nn. 108259/17555 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a URBINO ai nn. 3608/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 175.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Piobbico (PU) Località Cà Giovaccolo snc, distinto al N.C.E.U al Foglio 29 p.lla 617 (Cat. A3, vani 7,5 piano T-1-2)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2009 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli (PU) ai nn. 32632/12729 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 a URBINO ai nn. 4436/1066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 30.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Piobbico (PU), Località Cà Giovaccolo snc, distinto al N.C.E.U al Foglio 29 p.lla 617 (Cat. A3, vani 7,5, piano T-1-2).

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile distinto al N.C.E.U. del comune di Piobbico al Foglio 29 p.lla 757 (Cat. F2 - unità collabenti) e gli immobili distinti a Catasto Terreni del comune di Piobbico al Foglio 29 p.lle 167 - 229

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 23/11/2022 a URBINO ai nn. 695, trascritta il 14/12/2022 a URBINO ai nn. 7567/5624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da UNEP TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Piobbico (PU) Località Cà Giovaccolo snc, distinto al N.C.E.U al Foglio 29 p.lla 617 (Cat. A3, vani 7,5 piano T-1-2)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) del 18/07/2017, Repertorio n. 35446/12806, iscritta il 01/08/2017 ai numeri 4210/3039, [REDACTED] ha ceduto in favore di [REDACTED] i diritti di piena proprietà in ragione di 1/2 a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia. (come da Sentenza di separazione consensuale n. 1004/16 R.G. emessa dal Tribunale di Urbino in data 19/05/2017 e Decreto di omologazione n. cronol. 2093/2017 del 19/05/2017)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1999), con atto stipulato il 12/02/1999 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania (PU) ai nn. 70926 di repertorio, trascritto il 04/03/1999 a Conservatoria di Urbino ai nn. 1157/794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di cessione di diritti reali (dal 18/07/2017), con atto stipulato il 18/07/2017 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 35446/12806 di repertorio, trascritto il 01/08/2017 a Conservatoria di Urbino ai nn. 4210/3039

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/02/1999)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1999 fino al 18/07/2017), con atto stipulato il 18/07/2017 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 35446/12806 di repertorio, trascritto il 01/08/2017 a Conservatoria di Urbino ai nn. 4210/3039

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (ex rurale), presentata il 25/02/1999 con il n. 939 di protocollo, rilasciata il 24/05/1999 con il n. 939 di protocollo, agibilità del 26/03/2001 con il n. 2/2001 di protocollo.

Concessione Edilizia in variante n. 97 del 29/12/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 30 del 12/05/2009 e s.m.i., l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - SOTTOZONA A3 - Nuclei storici esterni al centro abitato. (Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente il bene immobile in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'alloggio periziato presenta delle bucatore, sulla struttura portante, differenti e/o non indicate nel progetto autorizzato come l'apertura di accesso alla cameretta del Piano Primo, l'apertura alla parte di soffitta non accessibile e la finestra che si apre verso valle al Piano Sottotetto. Inoltre al Piano Primo è stato ricavato un disimpegno in cartongesso tra la cameretta e il soggiorno ed è stata modificata l'apertura della camera principale. Al Piano Sottotetto è stato ricavato un locale igienico non conforme con le altezze e quindi non sanabile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria strutturale: €2.000,00
- Titolo in sanatoria più oneri: €2.000,00
- demolizione locale igienico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Si fa presente che le altezze dei vari locali presentano lievi differenze rispetto al progetto approvato dovute alla tipologia e caratteristiche dell'edificio stesso (edificio rurale edificato prima del 1900). Il locale igienico dovrà essere demolito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

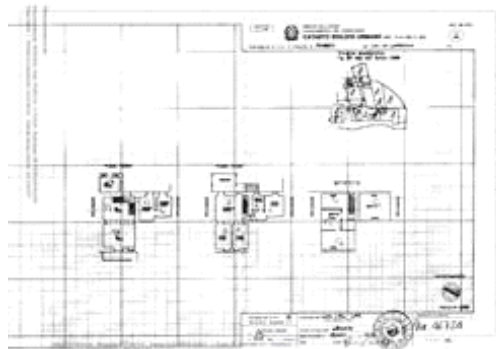
Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non sono riportate le posizioni delle "nuove" aperture, della tramezzatura tra cameretta e soggiorno, nella camera principale e non è stato indicato lo scoperto esclusivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



planimetria catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata depositata la dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto elettrico



Dich. Imp. elettrico

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata depositata la dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto gas, idrico, termico e scarico



Dich. imp. termico, gas, idrico e scarico

BENI IN PIOBBICO LOCALITA' CA' GIOVACCOLO SNC
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO LOCALITA' CA' GIOVACCOLO snc, della superficie commerciale di **167,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un piccolo borgo ex rurale ubicato in località Cà



Giovaccolo civico 36 a circa 1,50 Km. dal centro di Piobbico (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su tre livelli fuori terra, ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano in legno e pianelle a vista per la maggior parte e solai in latero-cemento per il restante. La copertura inclinata è realizzata in latero-cemento con manto di coppi e sottocoppi in laterizio, lattoneria in rame e sporgenze in legno e pianelle. L'appartamento è composto al Piano Terra da un ripostiglio/taverna, due cantine e altro locale ripostiglio con un terrazzo prospiciente la via pubblica; al Piano Primo troviamo un terrazzo coperto raggiungibile anche da scala esterna, un soggiorno, cucina, due camere e un bagno; al Piano Sottotetto n. 4 locali soffitta e un locale igienico. Una scala interna in acciaio e legno collega i vari livelli. Infine uno scoperto esclusivo completa la proprietà dell'immobile.

L'edificio nel suo complesso è caratterizzato da uno stile rustico con pareti esterne in pietra locale a vista, infissi in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento in scuroni di legno, ringhiere in ferro battuto. Le condizioni di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 a 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 617 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA' GIOVACCOLO n. snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2014 Pratica n. PS0105253 in atti dal 22/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30258.1/2014)

Coerenze: confina con altre unità immobiliari poste in aggregato, Foglio 29 p.lle 593 e 313, Via pubblica Cà Giovaccolo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.



Prospetto



Retrospetto





Terrazzo coperto sul retro



Cantina



Scala interna



W.C. nel sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Nerone a 10 Km. e Città di Castello a 40 Km..





Monte Nerone



Città di Castello (PG)



Inquadramento aereo

SERVIZI

spazi verde



campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km



autostrada distante 45 Km



ferrovia distante 45 Km



autobus distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio al PIANO PRIMO è costituito da un locale soggiorno, una cucina e due vani che



disimpegnano le due camere e il bagno. Sul retro, rispetto la via pubblica, è presente un terrazzo coperto al quale si accede da scala esterna in muratura e dove si trova il portone d'ingresso. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, intonaco tintecciato alle pareti e gli infissi sono in legno con vetrocamera quelli esterni e dotati di scuri sempre in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento e l'ACS viene fornito da un generatore a GPL e i terminali di riscaldamento sono in acciaio. Nel soggiorno è stato installato un camino a legna ventilato e una scala in legno e acciaio collega l'alloggio con il piano sottostante (Piano Terra) e quello soprastante (Piano Sottotetto). Al Piano Terra è presente un locale ripostiglio/taverna con balcone esterno sulla via pubblica, è caratterizzato da muratura in pietra a vista, pavimentazione in cotto, solai in legno e pannelle e fornito di impianto di riscaldamento, idrico e scarico. Al Piano Sottotetto sono presenti n. 4 vani soffitta non abitabili e un locale igienico che non possiede i requisiti igienico sanitari. L'unità abitativa è sprovvista di garage e al Piano Terra sono presenti n. 3 locali cantine/ripostigli con accessi esterni. Completa la proprietà uno scoperto di circa mq. 150 utilizzato per la maggior parte a giardino. Lo stato manutentivo sia interno che esterno è buono.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sopra della media	
<i>solai:</i> legno e pannelle	al di sopra della media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in latero-cemento	al di sopra della media	
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in muratura	al di sopra della media	
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in legno e acciaio	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre con vetrocamera realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppo e sottocoppo in laterizio con coibentazione in isolante cm. 3 circa	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in a vista	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in legno	nella media	

Degli Impianti:

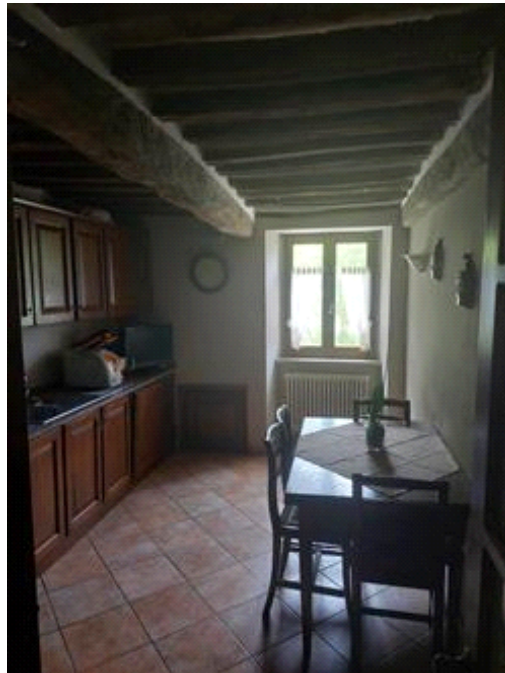
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: conforme	nella media	
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: conforme	nella media	
<i>gas:</i> GPL con alimentazione a bombolone esterno conformità: conforme	nella media	
<i>termico:</i> caldaia murale a gas con alimentazione	nella media	



in bombolone a GPL i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: conforme



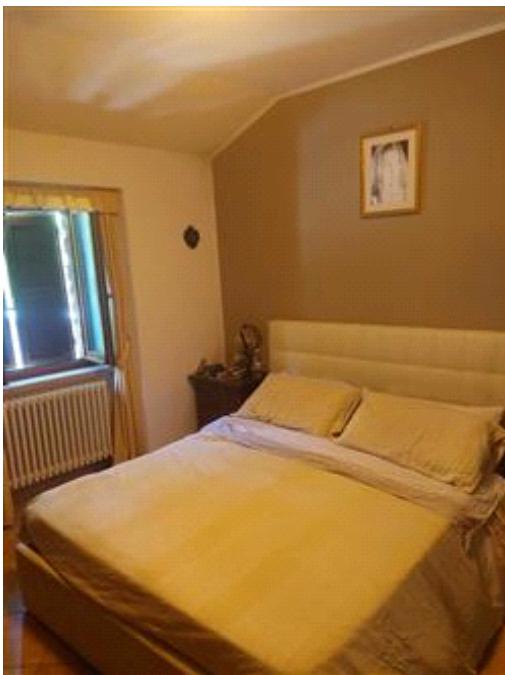
Soggiorno



Cucina



Bagno

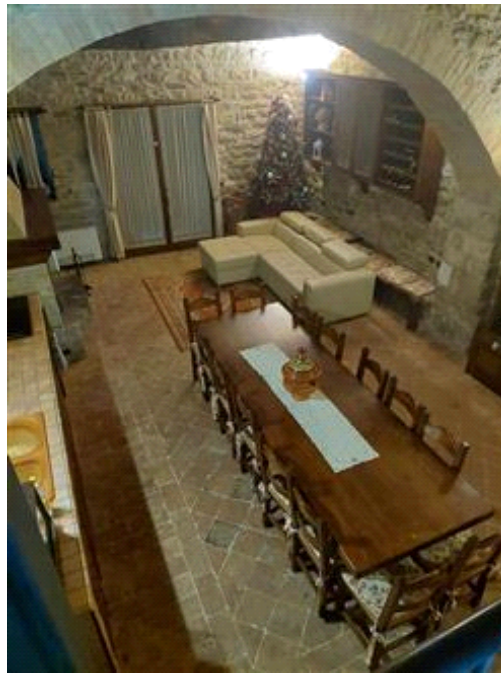


Camera





Cameretta



Taverna PT

CLASSE ENERGETICA:

[312,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-17493 registrata in data 26/05/2017

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
Locali abitativi	94,07	x	100 %	=	94,07
Terrazzo coperto	17,25	x	35 %	=	6,04
Taverna	59,74	x	60 %	=	35,84
Cantine e rip.	44,68	x	20 %	=	8,94
Sottotetto	35,50	x	35 %	=	12,43
Balcone	9,30	x	25 %	=	2,33
Scoperto esclusivo	150,00	x	5 %	=	7,50
Totale:	410,54				167,14

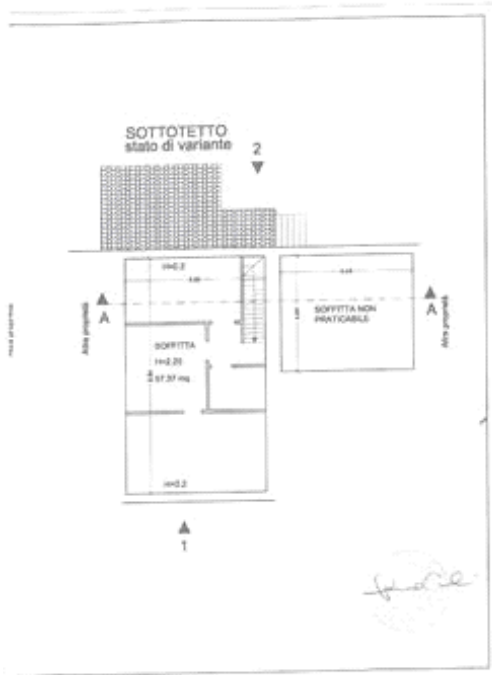




Piano Terra



Piano Primo



Piano Sottotetto



Estratto di mappa

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: 11/08/2023
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 59.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 11/08/2023
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 81.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/08/2023
Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/26048181
Descrizione: Rustico località Cà Giovaccolo da ristrutturare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 585,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/16872203
Descrizione: Rustico località Cà Giovaccolo ristrutturato
Superfici principali e secondarie: 310
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 279.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e 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 al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliare, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione di standards urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo fissare il valore di €725,00 al mq. (settecentoventicinque/00) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,14 x 725,00 = **121.174,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.174,69**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.174,69**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonchè lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di PIOBBICO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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	167,14	0,00	121.174,69	121.174,69
				121.174,69 €	121.174,69 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.674,69**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 174,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.500,00**

data 25/08/2023

il tecnico incaricato
Geom. Walter Saraghi

