



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:

 - IVG MARCHE-

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FOSSOMBRONE Via Roma 11, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **43,22** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Negozio con vetrina che funge anche da entrata, in un vecchio e storico fabbricato senza ristrutturazione recente, sia esternamente che internamente.

Si accede nel negozio da porta in vetro ed allumnio entrando nel vano unico e principale, annesso un piccolissimo bagno.

Una zona del locale non è agibile in quanto lavolta del piano di calpestio sottostante ha delle lesioni.

L'immobile ha le rifiniture degli anni 60/70 in stato di manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 3.00 ML. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 690,19 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 11, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: STRADA COMUNALE, ZONA CONDOMINIALE STESSO MAPPALE, MAPP. 817

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1960.

B **appartamento** a FOSSOMBRONE Via Roma 11, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **75,12** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio non abitabile in palazzo storico del centro storico di Fossombrone.

La posizione è in una via di tranzito importante senza parcheggi nelle immediate vicinanze.

facciata bella ma necessita di interventi di ristrutturazione così come la chiostina contenuta in esso.

L'alloggio risulta essere privo di impianti con una latrina nella zona delle scale.

Il piano Seminterrato, il ripostiglio grotta non risulta essere utilizzabile in quanto la volta del solaio di copertura è parzialmente caduta pertanto non accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 280-300. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 77 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. 352.48 indirizzo catastale: Via Roma n. 11, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: strada comunale, cavedio condominiale , androne scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1950.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,34 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:	€. 33.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.750,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/03/2012 00:00:00 stabilita attraverso successione del padre .

NEGOZIO: in qualità di comproprietario al 50%.

ABITAZIONE: risulta vuota e non abitabile.

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 **giudiziale**, stipulata il 17/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 793/2014 di repertorio, iscritta il 05/06/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 361/2349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO PER SCOPERTO DI FIDO TRIBUNALE DI MACERATA .

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 63.051,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 393 di repertorio, trascritta il 16/09/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 4176/5522, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO PER SCOPERTO DI FIDO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

RICORSO PER INTERVENTO , stipulata il 03/08/2022 a firma di [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FINANZIAMENTO FONDIARIO .

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI GLI IMMOBILI DI PIGNORMANTO .

Il mutuo fondiario era riferito solo all'immobile in Via Liguria di Fossombrone censito al F. 41 mapp. 266.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DI [REDACTED], con atto stipulato il 12/01/2010 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 45/9990 di repertorio, trascritto il 04/03/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 914/3636.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN VIA ROMA FOSSOMBRONE N.C.E.U. F. 115 N. 77 SUB. 1-12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DI [REDACTED], con atto stipulato il 12/01/2010 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 45/9990 di repertorio, trascritto il 04/03/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 45/9990.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE VIA ROMA F. 115 N. 77 SUB. 1-12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DI [REDACTED] con atto stipulato il 14/03/2012 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 328/9990 di repertorio, trascritto il 04/03/2024 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 1070/1467.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN VIA ROMA FOSSOMBRONE N.C.E.U. F. 115 N. 77 SUB. 1-12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGALE [REDACTED]



██████████ con atto stipulato il 14/03/2012 a firma di ADE ai nn. 328/9990 di repertorio, trascritto il 29/03/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN VIA ROMA FOSSOMBRONE N.C.E.U. F. 115 N. 77 SUB. 1-12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile del centro storico di Fossombrone, da ricerche dettagliate non esistono interventi e pratiche urbanistiche imputabili ai subalterni oggetto di esecuzione immobiliare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione dello schema di P.T.C. - Delibera di C.P. n.74 del 13/07/98 Adozione del P.T.C. - Delibera di C.P. n.24 del 18/03/99 Approvazione del P.T.C. - Delibera di C.P. n.109 del 20/07/2000, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA novembre2004 (2.16 MB) Inserita il 08/05/2015 Modificata il 16/03/2023. Il titolo è riferito solamente al F. 115 N. 77 SUB. 1-12

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme



BENI IN FOSSOMBRONE VIA ROMA 11, QUARTIERE CENTRO STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FOSSOMBRONE Via Roma 11, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **43,22** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio con vetrina che funge anche da entrata, in un vecchio e storico fabbricato senza ristrutturazione recente, sia esternamente che internamente.

Si accede nel negozio da porta in vetro ed alluminio entrando nel vano unico e principale, annesso un piccolissimo bagno.

Una zona del locale non è agibile in quanto lavolta del piano di calpestio sottostante ha delle lesioni.

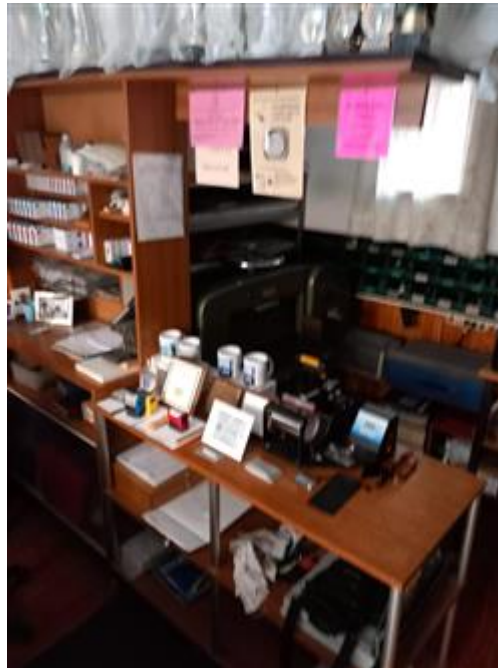
L'immobile ha le rifiniture degli anni 60/70 in stato di manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 3.00 ML. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 690,19 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 11, piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: STRADA COMUNALE, ZONA CONDOMINIALE STESSO MAPPALE, MAPP. 817

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianto termico inesistente, non c'è allaccio alla pubblica utienza, il locale viene riscaldato con stufa a legna.

Impianto elettrico basilare , conforme al momento della realizzazione che si può datare negli anni 60/70.

Null'altro da segnalare.





CLASSE ENERGETICA:

[133.00 KWh/m²/anno]

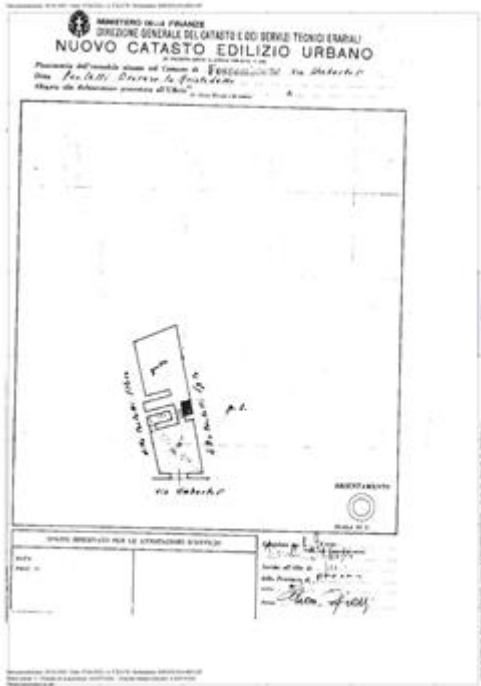
Certificazione APE N. 20240213-041015-0706 registrata in data 13/02/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	30,85	x	90 %	=	27,77
bagno	3,00	x	75 %	=	2,25
grotta parzialmente praticabile per danni al piano di calpestio	44,00	x	30 %	=	13,20
Totale:	77,85				43,22





Data: 20/02/2024 Ore: 10:13:30
 Visura n. 1741307 - Pag. 1
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024

Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

Dati della richiesta
 Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

Dati del catastale
 Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Indirizzo	Particella	Indirizzo	Particella	Indirizzo	Particella

Note:
 1. La presente visura storica è fornita in formato PDF e non può essere modificata.
 2. La presente visura storica è fornita in formato PDF e non può essere modificata.

Data: 20/02/2024 Ore: 10:13:30
 Visura n. 1741307 - Pag. 1
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024

Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

Dati della richiesta
 Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

Dati del catastale
 Comune: Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone
 Ufficio Provinciale di Frosinone

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Indirizzo	Particella	Indirizzo	Particella	Indirizzo	Particella

Note:
 1. La presente visura storica è fornita in formato PDF e non può essere modificata.
 2. La presente visura storica è fornita in formato PDF e non può essere modificata.

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024

Data: 20/02/2024 Ore: 16:46:50
 Volume n. 1544/2021 Pag. 1

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024

Data: 20/02/2024 Ore: 16:46:50
 Volume n. 1544/2021 Pag. 1

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

N. **BATTI RICLASSAMENTO**
 BATTI RICLASSAMENTO
 Comune: Pesaro (PU) - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118 - Foglio: 118 - Part. 118 - Sub. 118

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI DI PESARO (01/03/2024)

Domanda: minima

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: l'immobile viene sotto stimato non avendo una ristrutturazione recente e porzione di superficie non utilizzabile per danni strutturali.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 43.215 per €/mq. 700.00 = complessivamente euro 30.250,50

ARROTONDAMENTO EURO 30.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00



BENI IN FOSSOMBRONE VIA ROMA 11, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FOSSOMBRONE Via Roma 11, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **75,12** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio non abitabile in palazzo storico del centro storico di Fossombrone.

La posizione è in una via di tranzito importante senza parcheggi nelle immediate vicinanze.

facciata bella ma necessita di interventi di ristrutturazione così come la chiostrina contenuta in esso.

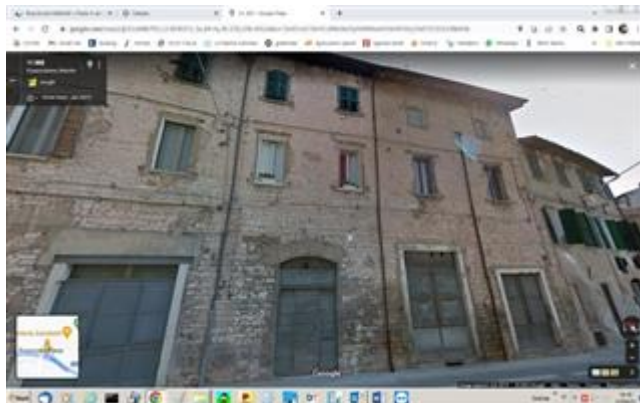
L'alloggio risulta essere privo di impianti con una latrina nella zona delle scale.

Il piano Seminterrato, il ripostiglio grotta non risulta essere utilizzabile in quanto la volta del solaio di copertura è parzialmente caduta pertanto non accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 280-300. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 77 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. 352.48 indirizzo catastale: Via Roma n. 11, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: strada comunale, cavedio condominiale , androne scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 1950.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Situato al secondo piano con latrina nel vano scala. L'alloggio ha due ingressi ed è composto da :
ingresso buio, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio e n. 2 camere.

Allo stato attuale l'immobile non può essere abitato in quanto privo di impianti e necessita di una ristrutturazione integrale.

Sono evidenti delle infiltrazioni di acqua in zona canna fumaria , ma ciò non arreca pericolo di crollo della copertura nell'immediato ma crea danni all'immobile con distacco dell'intonaco ed infiltrazioni di acqua con creazioni di muffe nel lungo termine.







CLASSE ENERGETICA:

[124,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240212-041015-07337 registrata in data 12/02/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano secondo	80,00	x	90 %	=	72,00
cantina	15,60	x	20 %	=	3,12
Totale:	95,60				75,12



Visura storica per immobile
 Stipendiata degli atti informatizzati al 2002/2024

Visura storica per immobile
 Stipendiata degli atti informatizzati al 2002/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI (04/03/2024)
- Domanda: MINIMA
- Offerta: MASSIMA
- Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 ANNI
- Valore minimo: 820,00
- Valore massimo: 990,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie complessiva utile netta di calpestio mq. 75.12 x €/mq. 500.00 = € 37.560,00
 ARROTONDAMENTO EURO 37.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.750,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore 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, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei

beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni e i negozi del centro storico e

la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 500.00 (euro cinquecento/00 al metroquadrato). Mentre all'immobile ad uso negozio si dà una valutazione di stima la mq. pari da €/mq. 700 , attribuendo coefficienti di riduzione più marcati alla parte di immobile non accessibile dovuta a lesioni della volta di calpestio sottostante.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: IN LOCO , osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	negozio	43,22	0,00	30.000,00	15.000,00
B	appartamento	75,12	0,00	37.500,00	18.750,00
				67.500,00 €	33.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
gli immobili non sono divisibili.



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: €. 33.750,00

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: €. 33.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a FOSSOMBRONE VIA LIGURIA 17-19, della superficie commerciale di **258,47** mq per la quota di:

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

Fabbricato edificato fine anni 80 con tipologia struttura a bifamigliare a schiera in struttura mista (latero cemento) tipica del primo periodo della legge sismica. Metratura abbondante tipica degli alloggi dell'epoca.

Le rifiniture interne ed esterne sono medio/alte per l'epoca di realizzazione con un mantenimento buono, nell'insieme il fabbricato è piacevole esteticamente ed offre una buona vivibilità interna per la distribuzione degli ambienti con funzionalità moderna.

L'unità abitativa è così distribuita:

- Piano Interrato n. 2 ripostigli insistenti nella colonna d'aria dei piani sovrastanti (originariamente 1 locale era destinato a garage), 2 ripostigli che distaccano la terra dalle murature in elevazione ; tutto questo piano era accessorio all'abitazione mentre allo stato attuale viene utilizzato impropriamente come abitazione anche se urbanisticamente non ha subito cambio di destinazione d'uso;
- Piano Interrato: n. 1 garage, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio in ampliamento rispetto il progetto originale (detto volume è parzialmente regolare essendoci una concessione edilizia con edificazione in difformità di essa).
- Piano terra reparto giorno dell'abitazione con ingresso, soggiorno/pranzo, locale cucina, w.c., disimpegno scala accesso al piano superiore, scala accesso al piano sottostante, terrazzi;
- Piano primo reparto notte dell'abitazione con disimpegno, 3 camera da letto, 1 bagno;
- Piano secondo sottotetto a destinazione soffitta, allo stato attuale viene utilizzato come complemento all'abitazione senza aver stravolto ne gli spazi ne le finalità stesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S, T , 1°, 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGURIA N. 17-19, piano: P.S1, T,1°,2°, intestato a *** ██████████ *** , derivante da F. 41 N. 266
Coerenze ██████████ strada comunale
- aggiornamento catastale prot. PS0017776 del 07/03/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2000.

A.1

box singolo, composto da garage+ ripostiglio+bagno, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:



- foglio 41 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, R.C. € 76.69, Indirizzo catastale: via Liguria snc , piano: Interrato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 41 N. 266
Coerenze: strada comunale, stessa ditta su più lati

unità immobiliare parzialmente regolare urbanisticamente in quanto realizzato in difformità rispetto la concessione edilizia, sia nelle dimensioni che nella metodologia di realizzazione. Descrizioni dettagliate nelle conformità. AGGIORNAMENTO CATASTALE: unità afferente su su terreno esclusivo. T.M. N. 2023/PS0054755 DEL 11/08/2023, aggiornamento docfa PS0017776 del 07/03/2024

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	41,78 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.400,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. l'immobile risulta essere occupato al piano seminterrato dai debitori, mentre al piano terra, primo, secondo sottotetto dalla figlia dei debitori con relativa famiglia.

Non risultano esserci contratto di affitto o di comodato d'uso, non sono stati forniti al C.T.U. al momento del sopralluogo.

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 22/05/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ai nn. 65059/26316 di repertorio, iscritta il 28/05/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 914/3636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 204.000.

Importo capitale: 102.000.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a Immobile di Fossombrone, Via Liguria, distinto al F. 41 mapp. 266.

Aggiornamento catastale divenuto F. 41 mapp. 266 sub. 1 abitazione aggiornamento catastale divenuto F. 41 sub. 266 sub. 2 autorimessa

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 793-2014 di repertorio, iscritta il 05/06/2014 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 361/2349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo per scoperto di fido TRIBUNALE DI MACERATA .

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 63.051,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 393 di repertorio, trascritta il 16/09/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 4176/5522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo scoperto di fito .

Decreto ingiuntivo 17/04/2014 rep. 793/2014 trasc, Conservatoria di Urbino il 05/06/2014 n. 361/2349.

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

RICORSO PER INTERVENTO , stipulata il 03/08/2022 a firma di [REDACTED] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FINANZIAMENTO FONDIARIO .

La formalità è riferita solamente a Su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

Il finanziamento era riferito al solo fabbricato mono familiare in Comune di Fossombrone distinto: F. 41 mapp. 266 aggiornamento catastale F. 41 mapp. 266 sub. 1 e 2 per l'importo di euro 43.415,19

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/12/1982), con atto stipulato il 31/12/1982 a firma di ██████████ trascritto il 25/01/1983 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 320/414.

Il titolo è riferito solamente a IN COMUNIONE DEI BENI .

ANNOTAZIONI N. 154 DEL 31/03/1998 (RESTRIZIONI DEI BENI) ANNOTAZIONI N. 157 DEL 31/03/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/12/1982), con atto stipulato il 31/12/1982 a firma di ██████████ ai nn. 0 di repertorio, trascritto il 25/01/1983 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 320/414.

Il titolo è riferito solamente a IN COMUNIONE DEI BENI .

ANNOTAZIONI N. 154 DEL 31/03/1998 (RESTRIZIONI DEI BENI) ANNOTAZIONI N. 157 DEL 31/03/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4704/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI N. 2 PALAZZINE IN ADERENZA PER COMPLESSIVI 2 ALLOGGI E ACCESSORI. , presentata il 20/03/2024 con il n. PROT. 7052 di protocollo, rilasciata il 20/03/2024 con il n. 57/84 di protocollo, agibilità del 30/03/1990 con il n. 4704 di protocollo.

NULLA OSTA GENIO CIVILE DEL 24/07/1984 PROT. 4975 Variante n. 27/87 Variante per ultimazione lavori n. 87/87 del 20/07/1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE LOCALI INTERRATI AD USO GARAGE, presentata il 20/03/2024 con il n. 17011/93 di protocollo, rilasciata il 28/02/1994 con il n. 27/94 di protocollo.

Variante per ultimazione lavori c.e. n. 200/139 del 6/12/2000 agibilità non richiesta ne acquisita.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera COMUNALE N. 70 DEL 30/11/2004, l'immobile ricade in zona C1 Zona Residenziale di espansione privata PDL VIGENTE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del fabbricato residenziale in comune di Fossombrone via LiguriA risulta essere:

F. 41 mapp. 266

Per modifiche ed ampliamento si è reso necessario un aggiornamento catastatele, gli identificativi nuovi sono:

Comune di Fossombrone via Liguria n. 17-19 F. 41 mapp. 266 sub. 1 abitazione



Comune di Fossombrone via Liguoria snc F. 41 mapp. 266 sub. 2

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento al fabbricato residenziale si evidenziano lievi vizi, precisamente: piano terra è stata allungata una finestra ricavandone una porta finestra. Si fa un uso improprio del piano seminterrato a destinazione accessori all'abitazione, avendolo attrezzato come abitazione nel quale è stato rilasciato un numero civico anche se non è stato fatto il cambio d'uso in locali atti alla residenza. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità art. 36 legge 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità art. 36 l. 380/01 : €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a F. 41 MAPP. 266 SUB. 1

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile a destinazione garage interrato costruito in totale difformità rispetto al progetto concessionato precisamente: - difformità strutturali rispetto il progetto, le dimensione esterne autorizzate erano di ml 6.60 x 4.50 h. 2.70 con coltre di terreno vegetale sopra il solaio di copertura, a formare uno spazio esterno verde; - è stato realizzato un fabbricato interrato a destinazione garage con accessori (ripostiglio e bagno ad uso del piano interrato del quale si fa un uso improprio a residenza mentre è accessorio dell'abitazione, di dimensioni esterne ml. 8.60 x 4.75 x h. 3.00. Il solaio di copertura non ha una coltre di terreno ma è stato piastrellato ed utilizzato come terrazzo dell'abitazione. - va verificata la struttura sismicamente essendo stata realizzata con caratteristiche differenti rispetto il progetto autorizzato. (normativa di riferimento: l. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - accertamento di conformità art. 37 l. 380/01 - verifica sismica

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

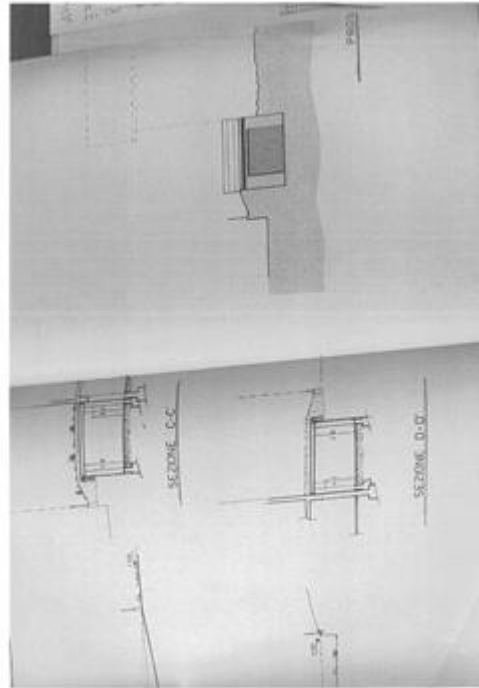
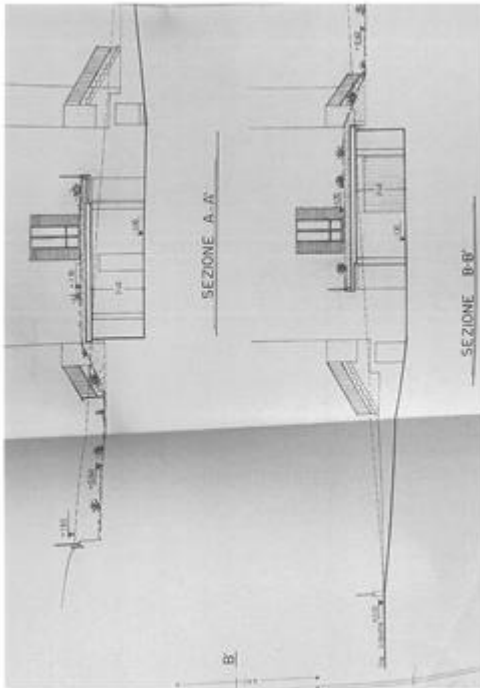
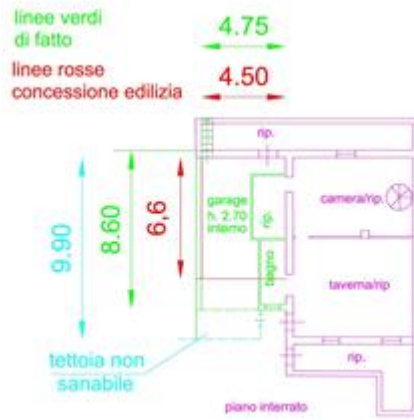
Costi di regolarizzazione:

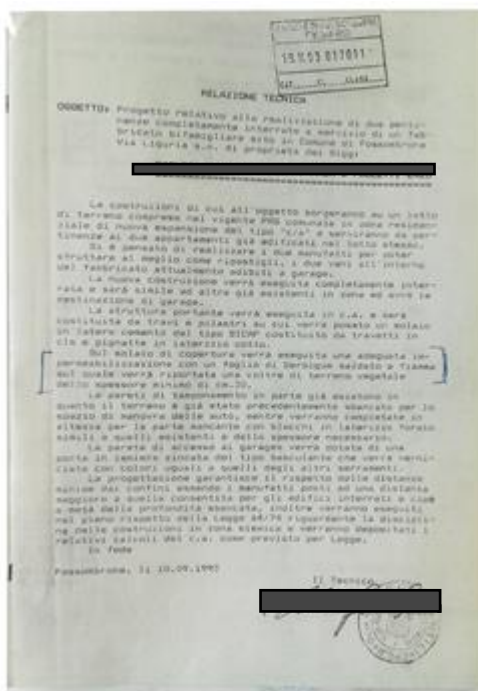
- accertamento di conformità art. 37 l. 380/01 : €1.800,00
- verifica sismica : €2.500,00
- tettoia da demolire : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a f. 41 mapp. 266 sub. 2







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta CONFORME

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

l'immobile risulta conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto termico non a norma, non essendo state fatte le manutenzioni periodiche non si può più certificare l'impianto e creare un nuovo libretto di manutenzione. Andrebbe sostituita la caldaia con una nuova a condensazione. Al momento del sopralluogo è stato richiesto di fornire la documentazione, al C.T.U. non è stato presentato il libretto della caldaia ne il libretto di manutenzione, motivando che è un impianto vecchio che non ritrovavano nulla di esso. (normativa di riferimento: l. 10)

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

Costi di regolarizzazione:



- Sostituzione caldaia : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a F. 41 MAPP. 266 SUB. 1

BENI IN FOSSOMBRONE VIA LIGURIA 17-19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE VIA LIGURIA 17-19, della superficie commerciale di **258,47** mq per la quota di:

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

Fabbricato edificato fine anni 80 con tipologia struttura a bifamigliare a schiera in struttura mista (latero cemento) tipica del primo periodo della legge sismica. Metratura abbondante tipica degli alloggi dell'epoca.

Le rifiniture interne ed esterne sono medio/alte per l'epoca di realizzazione con un mantenimento buono, nell'insieme il fabbricato è piacevole esteticamente ed offre una buona vivibilità interna per la distribuzione degli ambienti con funzionalità moderna.

L'unità abitativa è così distribuita:

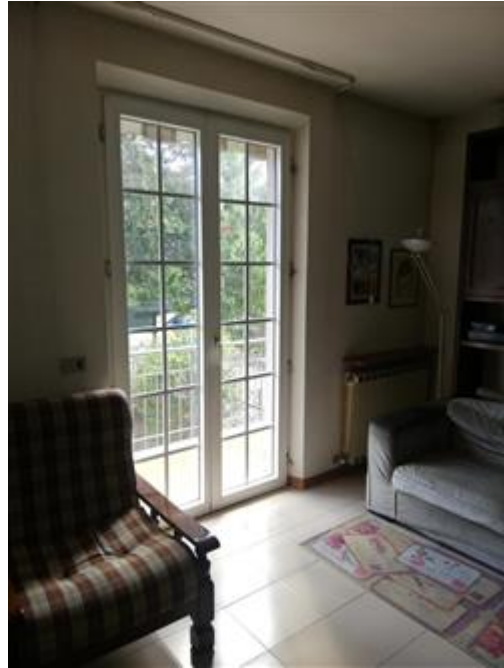
- Piano Interrato n. 2 ripostigli insistenti nella colonna d'aria dei piani sovrastanti (originariamente 1 locale era destinato a garage), 2 ripostigli che distaccano la terra dalle murature in elevazione ; tutto questo piano era accessorio all'abitazione mentre allo stato attuale viene utilizzato impropriamente come abitazione anche se urbanisticamente non ha subito cambio di destinazione d'uso;
- Piano Interrato: n. 1 garage, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio in ampliamento rispetto il progetto originale (detto volume è parzialmente regolare essendoci una concessione edilizia con edificazione in difformità di essa).
- Piano terra reparto giorno dell'abitazione con ingresso, soggiorno/pranzo, locale cucina, w.c., disimpegno scala accesso al piano superiore, scala accesso al piano sottostante, terrazzi;
- Piano primo reparto notte dell'abitazione con disimpegno, 3 camera da letto, 1 bagno;
- Piano secondo sottotetto a destinazione soffitta, allo stato attuale viene utilizzato come complemento all'abitazione senza aver stravolto ne gli spazi ne le finalità stesse.

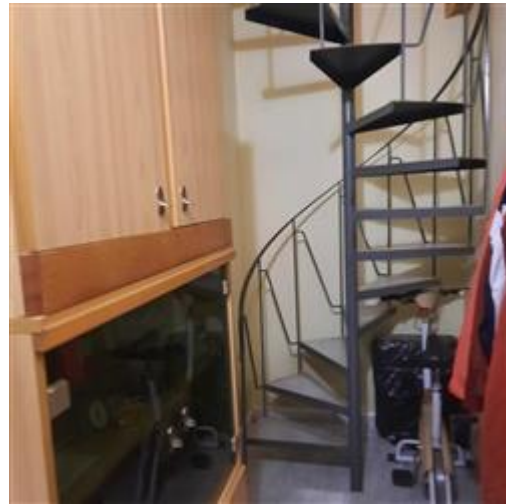
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S, T , 1°, 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGURIA N. 17-19, piano: P.S1, T,1°,2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 41 N. 266
Coerenze [REDACTED] strada comunale
- aggiornamento catastale prot. PS0017776 del 07/03/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2000.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli interni dell'abitazione sono dell'epoca di realizzazione fine anni 80, con degli ammodernamenti, precisamente:

- infissi in PVC con ventri doppi, stile inglese. Persiane tipo veneziane a battente in alluminio cambiate in occasione dell'installazione dell'impianto di fotovoltaico;
- impianto di fotovoltaico sulla copertura di kw 3.00 installato indicativamente negli anni 2008/2009, in edilizia libera senza deposito di pratiche urbanistiche ;
- impianto termico, idrico, sanitario, fognario ed elettrico conformi al periodo di realizzazione.

Le rifiniture interne allo stato attuale risultano buone e non obsolete, lo stato di mantenimento è buono







CLASSE ENERGETICA:

[165.41 KWh/m²/anno]

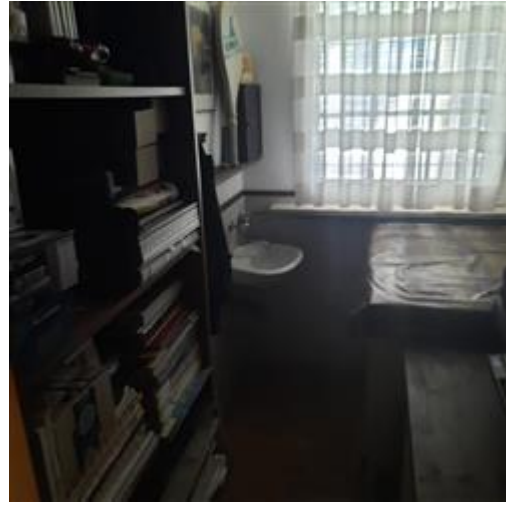
Certificazione APE N. 20240307-041015-11097 registrata in data 07/03/2024

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
abitazione P.T reparto giorno (coefficiente di riduzione di piano)	74,60	x	95 %	=	70,87
abitazione P. 1° reparto notte (coefficiente di piano)	74,60	x	100 %	=	74,60
abitazione P. 2° (coefficiente di destinazione)	59,60	x	50 %	=	29,80
accessori abitazione Piano Interrato (coefficiente di riduzione)	74,60	x	50 %	=	37,30
terrazzi (tutti)	73,66	x	30 %	=	22,10
accessori Piano Interrato H. 1.80	32,50	x	30 %	=	9,75
scoperto esclusivo	281,00	x	5 %	=	14,05
Totale:	670,56				258,47



Two pages of a technical document or report. The left page contains a table with multiple columns and rows of data. The right page contains a table with a grid structure, possibly representing a floor plan or a detailed data set. The text is small and difficult to read.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Pesaro (21/03/2024)



Domanda: minima
 Offerta: elevata
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 3
 Valore minimo: 750,00
 Valore massimo: 1.000,00
 Note: abitazione
 OMI Pesaro (21/03/2024)
 Domanda: minima
 Offerta: elevata
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 anni
 Valore minimo: 410,00
 Valore massimo: 610,00
 Note: garage

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione F. 41 n. 266 sub. 1 Comune di Fossombrone :
 - mq. 258,468 x €/mq. 850.00 = € 219.698,80
 Garage/rip. bagno F. 41 n. 266 sub. 2 Comune di Fossombrone
 - mq. 41.78 x €/mq. 400.00 = € 16.712,00
 complessivamente € 236.410,80
ARROTONDAMENTO EURO 230.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 230.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore 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, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni unifamiliari senza particolari elementi di lusso senza ristrutturazioni ed ammodernamenti oltre al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso



abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 850.00 (euri ottocentocinquanta euro/00 al metroquadro). Mentre all'immobile ad uso garage con accessori si da una valutazione di stima la mq. pari da €/mq. 400 (quattrocentoeuro/00) .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: IN LOCO , osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	258,47	41,78	230.000,00	230.000,00
				230.000,00 €	230.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.400,00**

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: **€. 220.400,00**

data 21/03/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

