



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 7/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Federico Mazzoli**

CF: MZZFRC82S16D749T  
con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24  
telefono: 3391875978  
email: arch.federicomazzoli@gmail.com  
PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SANT'IPPOLITO via Gessare Tarugo 27, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso abitativo monofamiliare situato in una zona agricola del Comune di Sant'Ippolito ed è limitrofo a via Gessare Tarugo. Il fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra/rialzato e un sottotetto accessibile ma non abitabile. Il fabbricato rispetto allo stato autorizzato presenta diverse difformità sotto il profilo edilizio. La zona è agricola e caratterizzata da case sparse prevalentemente monofamiliari. L'immobile è composto da tre piani, un piano seminterrato, composto da quattro vani adibiti a ripostigli, un piano rialzato in cui sono presenti sei vani di cui un locale bagno e un locale cucinotto e un piano sottotetto adibito a soffitta. Il fabbricato è libero su quattro lati e confina con lo scoperto esclusivo e su un lato è limitrofo a via Gessare Tarugo. Sul mappale associato all'immobile sono presenti capanni in lamiera e mattoni per i quali non si è riscontrata nessuna autorizzazione edilizia e nel mappale limitrofo è presente un pozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,84 piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 (catasto fabbricati), zona censuaria A/5, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Gessare Tarugo, 60, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione.

Coerenze: Mappale 84

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via Gessare Tarugo 60; Indirizzo riscontrato via Gessare Tarugo, 27.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

**B** **terreno agricolo** a SANT'IPPOLITO via Gessare Tarugo 27, della superficie commerciale di **4.682,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area agricola limitrofa al fabbricato distinto al mappale 84. Il terreno ad uso agricolo incolto presenta un pozzo in parte crollato/intasato, e una decina di ulivi di dimensioni ed età variabili. Il terreno è in leggera pendenza e risulta facilmente accessibile dalla limitrofa strada comunale via Gessare Tarugo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 84 (catasto terreni), partita 260, qualità/classe semin arbor 3, superficie 4682, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 18,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - \_UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione voltura n. 8884.1/2012 - Pratica n. PS0170416 in atti dal 20/11/2012

Coerenze: Confini mappali 82, 85, 515

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia lieve pendenza, i seguenti sistemi irrigui: non



presenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: nessuna

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.797,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.486,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.486,25
Data della valutazione:	27/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Consultando l'Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti del Tribunale di Urbino non sono stati riscontrati contratti di locazione.

## 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 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 277.204,52.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/4 degli immobili.

Iscritta in data 24/01/2020 al n. 47 Reg. Part.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO



\*\*\*

Importo ipoteca: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/4 degli immobili.

Iscritta in data 06/10/2022 al n. 699 Reg. Part.

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

pignoramento, trascritta il 29/12/2022 a Urbino ai nn. 763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/4 degli immobili.

Trascrizione n. 556 Reg. Part. in data 7 febbraio 2022.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nota di trascrizione Registro generale n. 702; Registro particolare n. 556; Presentazione n. 1 del 07/02/2023

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Risultano non versati importi legati ai tributi relativamente all'IMU per un ammontare di 18 euro per il 2021, 18 euro per il 2022 e 9 euro per il 2023 (acconto).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2012), registrato il 13/11/2012 a Fano ai nn. 1467.

Deninzia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione Voltura n. 8883.1/2012 - Pratica n. PS0170416 in atti dal 20/11/2012.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2012), registrato il 13/11/2012 a Fano ai nn. 1467.

Deninzia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione Voltura n. 8883.1/2012 - Pratica n. PS0170416 in atti dal 20/11/2012.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2012), registrato il 13/11/2012 a Fano ai nn. 1467.

Deninzia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione Voltura n. 8883.1/2012 - Pratica n.



PS0170416 in atti dal 20/11/2012.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2012), registrato il 13/11/2012 a Fano ai nn. 1467.

Deninzia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione Voltura n. 8883.1/2012 - Pratica n. PS0170416 in atti dal 20/11/2012.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 01/03/2012), registrato il 24/09/1969 a Fossombrone ai nn. 378, trascritto il 27/09/1969 a Urbino ai nn. 2714

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione della casa rurale, presentata il 16/01/1971 con il n. 114 di protocollo, rilasciata il 10/02/1971 con il n. 26 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. SUE n° **27/2019**, Prot. n° **2304/7.4 del 13/02/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – VIA GESSARE TARUGO 27– COMUNE DI S.IPPOLITO. - FOGLIO 7 MAPP. 85"., rilasciata **non ancora rilasciata**.

Richiesto annullamento della pratica pertanto non ha validità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 73 del 24/02/1998, D.C.C. n. 34 del 22/06/1998 e variante approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona Zone Agricole "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 delle NTA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si presenta sensibilmente diverso rispetto a quanto approvato con la pratica edilizia di cui alla Licenza n. 26 del 10/02/1971. Differisce per il volume, la diversa disposizione dei prospetti, nel maggior numero di piani e nella distribuzione interna dei locali. La superficie rispetto a quanto autorizzato risulta essere inferiore ma risulta maggiore l'altezza del fabbricato e il numero di piani, che nella Licenza è pari a un interrato e un piano rialzato, invece allo stato del sopralluogo si è riscontrato un piano seminterrato, un piano rialzato e un locale sottotetto non abitabile. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

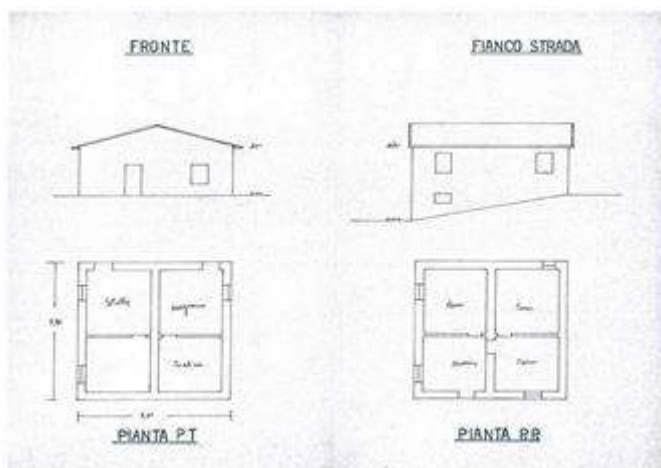
- Pratica Edilizia in Sanatoria (escluse le sanzioni previste dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. n.



380/01): €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a 1/4 del costo di regolarizzazione relativo alla quota oggetto di stima..

L'immobile essendo in zona agricola "E", non prevede la costruzione di immobili o ampliamenti poiché "in zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento, o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo..". pertanto, mentre risulterebbe sanabile la diversa disposizione interna dei locali, si ritiene la maggior altezza del fabbricato non sanabile se non verificando la possibilità di applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01, ovvero "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al (triplo del costo di produzione), stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al (triplo del valore venale), determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale" poiché altrimenti il comma 1 dello stesso articolo prevede "Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso". Tale verifica dovrà essere eseguita a cura di un tecnico abilitato.



Stato autorizzato



Stato attuale

### CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati accessori: €1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a 1/4 del costo di regolarizzazione relativo alla quota oggetto di stima..

Prevedere la demolizione dei capanni.





*capanni esterni*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche, di destinazione d'uso e di altezze dei vani (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

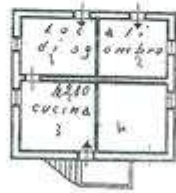
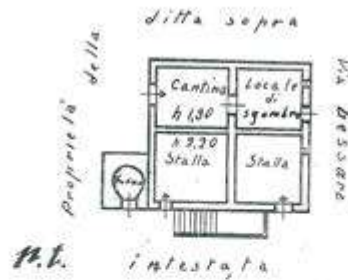
- Denuncia di variazione catastale: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a 1/4 del costo di regolarizzazione relativo alla quota oggetto di stima..

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via Gessare Tarugo 60; Indirizzo riscontrato via Gessare Tarugo, 27.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA GESSARE TARUGO 27

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'IPPOLITO via Gessare Tarugo 27, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso abitativo monofamiliare situato in una zona agricola del Comune di Sant'Ippolito ed è limitrofo a via Gessare Tarugo. Il fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra/rialzato e un sottotetto accessibile ma non abitabile. Il fabbricato rispetto allo stato autorizzato presenza diverse difformità sotto il profilo edilizio. La zona è agricola e caratterizzata da case sparse prevalentemente monofamiliari L'immobile è composto da tre piani, un piano seminterrato, composto da quattro vani adibiti a ripostigli, un piano rialzato in cui sono presenti sei vani di cui un locale bagno e un locale cucinotto e un piano sottotetto adibito a soffitta. Il fabbricato è libero su quattro lati e confina con lo scoperto esclusivo e su un lato è limitrofo a via Gessare Tarugo. Sul mappale associato all'immobile sono presenti capanni in lamiera e mattoni per i quali non si è riscontrata nessuna autorizzazione edilizia e nel mappale limitrofo è presente un pozzo.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,84 piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 (catasto fabbricati), zona censuaria A/5, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Gessare Tarugo, 60, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione.

Coerenze: Mappale 84

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via Gessare Tarugo 60; Indirizzo riscontrato via Gessare Tarugo, 27.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.



Piano seminterrato



Piano rialzato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

farmacie  
municipio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali seminterrati sono quattro, di cui tre delimitati da murature portanti in pietra e solaio



soprastante in latero-cemento, mentre il quarto locale è a volta ribassata in pietra a vista. Il piano rialzato presenta finiture risalenti agli anni settanta circa con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in alluminio color marrone e sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc color bianco. Su lato dell'ingresso è presente una scala d'accesso con relativo balcone di disimpegno, mentre sul lato opposto del fabbricato è presente un balcone, entrambi non presenti nella pratica edilizia del 1971. Il sistema di riscaldamento è a radiatori con caldaia alimentata a gpl e nello scoperto è presente un serbatoio interrato. Il locale soffitta è allo stato grezzo con muratura in blocchi di laterizio forato e copertura con travetti in calcestruzzo armato e tavelloni in laterizio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> ante a battenti realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: Non è stato riscontrato il certificato di conformità dell'impianto.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> conformità: Non è stato riscontrato il certificato di conformità dell'impianto.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in radiatori conformità: Non è stato riscontrato il certificato di conformità dell'impianto.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a due falde costruita in latero-cemento. tavelloni in laterizio e travetti in c.a.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. in parte in pietra e in parte in mattoni forati	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. in parte non intonacato (tra seminterrato e piano terra) e in parte privo di soletta (sottotetto).	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

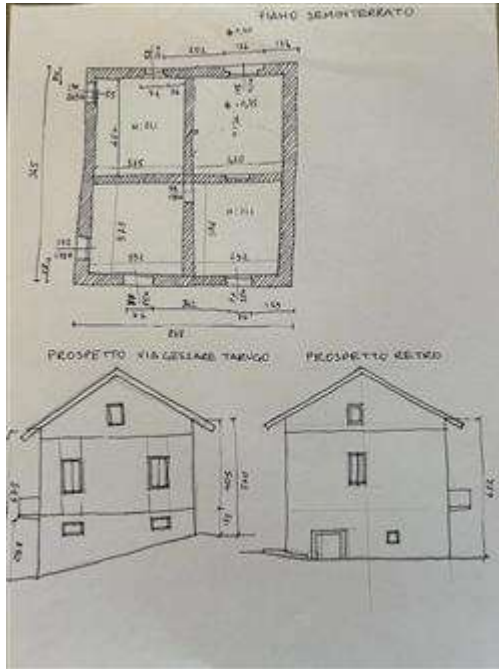
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

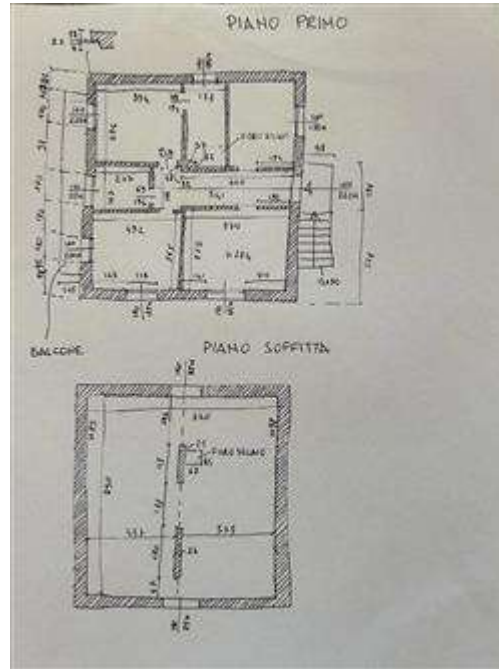
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
Cantina	82,00	x	30 %	=	24,60
Scoperto	82,00	x	10 %	=	8,20



Scoperto oltre la superficie principale dell'immobile (D.P.R. n. 138/1998 allegato C	25,00	x	2 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>271,00</b>				<b>115,30</b>



Piano seminterrato e prospetti - stato rilevato



Piano terra e primo - stato rilevato

**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: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Extraurbana/AGRICOLA-COLLINARE SCARSAMENTE INSEDIATA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari



Descrizione: Extraurbana/AGRICOLA-COLLINARE SCARSAMENTE INSEDIATA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 910,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/pu-tc-3427-60916051>

Descrizione: Vendesi immobile cielo terra da ristrutturare a Sant'Ippolito. Possibilità di realizzare piccola villa con scoperto privato a due passi dalla Chiesa di Sant'Ippolito

Indirizzo: Via Roma, 41a

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30376613/> e intervista all'agenzia immobiliare sulle superfici

Descrizione: L'immobile, in buone condizioni sia interne che esterne, si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre che di uno scoperto.

Indirizzo: piazza della Rocca, 14

Superfici principali e secondarie: 268

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 708,96 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - Abitazioni in stabili di 2° fascia (valore medio)

Indirizzo: Zone periferiche

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.200,00 pari a 572,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, limitrofo alla strada pubblica, degli impianti, obsoleti e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 115,30 x 800,00 = **92.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.060,00**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA GESSARE TARUGO 27

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a SANT'IPPOLITO via Gessare Tarugo 27, della superficie commerciale di **4.682,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area agricola limitrofa al fabbricato distinto al mappale 84. Il terreno ad uso agricolo incolto presenta un pozzo in parte crollato/intasato, e una decina di ulivi di dimensioni ed età variabili. Il terreno è in leggera pendenza e risulta facilmente accessibile dalla limitrofa strada comunale via Gessare Tarugo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 84 (catasto terreni), partita 260, qualita/classe semin arbor 3, superficie 4682, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 18,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/03/2012 - \_UU Sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n. 1467 registrato in data 13/11/2012 - Successione voltura n. 8884.1/2012 - Pratica n. PS0170416 in atti dal 20/11/2012  
Coerenze: Confini mappali 82, 85, 515

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia lieve pendenza, i seguenti sistemi irrigui: non presenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: nessuna



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



## SERVIZI

farmacie  
municipio

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo incolto con lieve pendenza da scendere da est verso ovest. Terreno facilmente accessibile di limitata estensione.

## 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
Terreno agricolo	4.682,00	x	100 %	=	4.682,00
<b>Totale:</b>	<b>4.682,00</b>				<b>4.682,00</b>



## 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: 23/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli medi Provincia di Pesaro-Urbino

Indirizzo: Sant'Ippolito



Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/pu-tc-78408-57439584>

Descrizione: Terreno agricolo a fossombrone, della superficie commerciale di 43.078,00 mq. Porzione di terreno agricolo pressochè pianeggiante compreso tra la strada provinciale n.5 ed il corso del fiume Metauro, in zona con ottima esposizione ed accessibilità.

Indirizzo: Fossombrone loc. Borgo Sant'Antonio

Superfici principali e secondarie: 43078

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.155,00 pari a 1,35 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche dei beni da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Il valore tiene conto anche della presenza di piante di olivo presenti sul terreno.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.682,00	x	2,50	=	<b>11.705,00</b>
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 11.705,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.926,25</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

#### 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	115,30	0,00	92.240,00	23.060,00
B	terreno agricolo	4.682,00	0,00	11.705,00	2.926,25
				<b>103.945,00 €</b>	<b>25.986,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile risulta di altri tre soggetti pertanto la quota oggetto oggetto di pignoramento è 1/4 e il bene non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.486,25**

**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: **€. 22.486,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a FOSSOMBRONE via delle Tinte 13, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **229,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è situata a Fossombrone, in località Borgo Sant'Antonio, ed è costituita da un appartamento situato al piano primo e sottotetto, oltreché da vani seminterrati; la costruzione è inoltre composta da un'unità immobiliare posta al piano terra di altra proprietà. Il fabbricato in oggetto è in continuità con altri fabbricati sia a sinistra che a destra di esso e sul fronte strada si affaccia su via delle Tinte e sul retro su uno scoperto adiacente al fiume Metauro. L'accesso avviene da un portone che conduce alla scala tramite la quale si accede al piano primo. L'appartamento è composto da un corridoio che conduce ad una prima ampia stanza munita di due finestre, poi dallo stesso lato, anch'essa affacciante su via delle Tinte, c'è una seconda stanza che conduce ad un locale più piccolo, presumibilmente adibito a cucinotto ma visto lo stato di precarietà delle stanze fin qui illustrate non è stato possibile per motivi di sicurezza entrare in dette stanze, pertanto, il locale cucinotto non è stato visionato. In fondo al corridoio è presente un disimpegno che conduce ad un ripostiglio e ad un bagno. Sulla sinistra del corridoio c'è un varco che conduce ad una porzione dell'immobile situato più in basso di alcuni gradini rispetto alle stanze sopra esposte; tale porzione di immobile è composta da un disimpegno e da tre stanze il cui solaio di copertura è stato oggetto di ristrutturazione in data 1983. Dal corridoio dell'appartamento si accede ad una scala che conduce al piano sottotetto costituito da quattro ambienti che si trovano in precario stato strutturale, pertanto è stato possibile visionarli solo parzialmente. L'immobile è dotato di due locali adibiti a cantina accessibili dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, 1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro, indirizzo catastale: via delle Tinte, 7, piano: T-S1-1-2/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 29/03/1994 Pratica n. 42285 in atti dal 29/05/2000 Variazione (n. 696.1/1994) Notifica in corso con protocollo n. 23402 del 13/02/2001.

Coerenze: Prop. Battelli; prop. Paoloni.

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via delle Tinte, 7; Indirizzo riscontrato via delle Tinte, 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>229,90 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>€. 87.960,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Consultando l'Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti del Tribunale di Urbino non sono stati riscontrati contratti di locazione.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 38 S. 4.

Iscritta in data 11/07/2007 al n. 1447 Reg. Part.

ipoteca , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 277.204,52.

Iscritta in data 24/01/2020 al n. 47 Reg. Part.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 140.000,00.

Iscritta in data 06/10/2022 al n. 699 Reg. Part.

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



pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Nota di trascrizione Registro generale n. 702; Registro particolare n. 556; Presentazione n. 1 del 07/02/2023

pignoramento, trascritta il 29/12/2022 a Urbino ai nn. 763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.  
Trascrizione n. 556 Reg. Part. in data 7 febbraio 2022.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Risultano non versati importi legati ai tributi relativamente all'IMU per un ammontare di 168,72 euro per il 2012, 163,48 euro per il 2013 e 162,01 euro per il 2014, 228,00 euro per il 2020, 456,00 euro per il 2021, 456,00 euro per il 2022 e 456,00 per il 2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 01/12/2005), trascritto il 28/12/2005 a Urbino ai nn. 5224.

Trascrizione n. 5224 Reg. Part. in data 28/12/2005. Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Urbino del 1 dicembre 2005 rep. 726.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1978 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di Notaio Alberto Gattini, registrato il 28/11/1978 a Fano ai nn. 5099, trascritto il 07/12/1978 a Urbino ai nn. 3577.

Registrato a Fano il 28/11/1978 al n. 5099 vol. 149 Mod. I, trascritto a Urbino il 7 dicembre 1978 al n. 3577 reg. part. Atto rettificato in data 04/02/1985 per errore nel nominativo di un soggetto intestatario e nell'errore della data di nascita di un soggetto intestatario. Vano ad uso soffitta atto di compravendita del 19 aprile 1980 del Notaio Alberto Gattini di Fossombrone, registrato a Fano il 29 aprile 1980 al n. 1828 vol. 153 Mod. I. Trascritto a Urbino il 6 maggio 1980 al n. 1448 reg part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1978 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di Notaio Alberto Gattini, registrato il 28/11/1978 a Fano ai nn. 5099, trascritto il 07/12/1978 a Urbino ai nn. 3577.

Registrato a Fano il 28/11/1978 al n. 5099 vol. 149 Mod. I, trascritto a Urbino il 7 dicembre 1978 al n. 3577 reg. part. Atto rettificato in data 04/02/1985 per errore nel nominativo di un soggetto intestatario e nell'errore della data di nascita di un soggetto intestatario. Vano ad uso soffitta atto di



compravendita del 19 aprile 1980 del Notaio Alberto Gattini di Fossombrone, registrato a Fano il 29 aprile 1980 al n. 1828 vol. 153 Mod. I. Trascritto a Urbino il 6 maggio 1980 al n. 1448 reg part.

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

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

Concessione per l'esecuzione di lavori edili **N. 4471**, per lavori di Ristrutturazione del fabbricato sito in Fossombrone via delle Tinte, presentata il 03/04/1982 con il n. 4393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Comunicazione del 02/06/1982: La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 5 maggio 1982 ha stabilito di sospendere ogni determinazione sulla domanda in quanto il progetto presentato non evidenzia i criteri metodologici di progettazione in base ai quali si intende operare; inoltre la soluzione prospettata dal tecnico progettista trova contrasto con le norme tecniche attuative del vigente Piano Particolareggiato del centro storico. Per quanto riguarda le parti pericolanti si autorizza la S.V. e gli altri comproprietari ad eseguire quei lavori provvisori indispensabili per evitare danni alle cose ed alle persone purché ne sia data immediata comunicazione a questa Amministrazione.

Concessione Edilizia **N. 314-83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 02/06/1983 con il n. 314/83 di protocollo.

Proroga da parte del Comune di Fossombrone ad ultimare i lavori fino al 24/12/1984. Non è stata riscontrata la comunicazione di fine lavori e l'associata documentazione attestante la regolarità dei lavori rispetto alle autorizzazioni,.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR e le relative N.T.A. approvate definitivamente con D.C.C. n. 70 del 30/11/2004; successive Varianti al P.R.G. e le relative N.T.A., l'ultima approvata con D.C.C. n. 75 del 12/11/2018., l'immobile ricade in zona ZONA A1 Art. 45 Zona A1 residenziale di interesse storico; ZONA L2 Art. 81 Zona L2 area fluviale.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 45 e Art. 81.. Parte dei terreni o del terreno individuato/i al Catasto al foglio 32: particelle 38, 163, ricade o ricadono in tutto o in parte nella seguente area di vincolo e di tutela: • Piano di Assetto Idrogeologico approvato dalla Regione Marche identificato -Esondazione : cod. 05-0009 Rischio R1;

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto attiene ai lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento di porzione del tetto del fabbricato (Autorizzazione n. 314/83), a seguito del rilascio dell'autorizzazione e della relativa Autorizzazione da parte della Regione Marche Servizio Decentrato delle Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, non si è riscontrata la comunicazione di fine lavori e la relativa asseverazione da parte del Direttore dei Lavori che attesti la conformità degli stessi. Dall'elaborato grafico facente parte del progetto di cui sopra, si riscontrano difformità come la pendenza della falda oggetto d'intervento che internamente non risulta essere monofalda ma risulta



essere con due pendenze diverse, in parte con pendenza accentuata e in parte con pendenza lieve, contrariamente al progetto che prevedeva un unico andamento della falda inclinata, mentre esternamente la falda presenta un'unica pendenza; altre difformità sono difformità planimetriche, ovvero relative al posizionamento dei muri interni e alla destinazione d'uso di alcuni ambienti, anche se tali aspetti non sono oggetto dei lavori relativi alla pratica edilizia in oggetto ma risultano comunque come uno stato di fatto all'epoca della presentazione dell'istanza edilizia. Gli aspetti rilevati di cui sopra sono, un varco nel vano più prossimo alle scale di accesso al piano e un vano adibito nella planimetria a soggiorno che in realtà risulta essere diviso in tre vani adibiti a disimpegno, ripostiglio e bagno. Il piano primo è stato solo parzialmente visionato e rilevato e il piano sottotetto non è stato interamente visionato a causa dello stato di precarietà della struttura del fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Sono esclusi oneri e sanzioni previste. A causa dello stato di manutenzione dell'immobile che in parte risulta essere pericolante, non è stato possibile visionare in sicurezza tutti gli ambienti e compiere tutti i rilievi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche al piano primo come la presenza nella planimetria catastale di un varco nella parete tra il vano scala e l'ambiente alla destra di quest'ultimo (salendo le scale) che allo stato del sopralluogo non c'era, oltreché l'altezza di alcuni vani che non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale. Nella planimetria catastale del piano sottotetto si è riscontrata la presenza di un varco che allo stato del sopralluogo non era presente. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via delle Tinte, 7; Indirizzo riscontrato via delle Tinte, 13.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA DELLE TINTE 13, QUARTIERE BORGO  
SANT'ANTONIO

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE via delle Tinte 13, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **229,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare è situata a Fossombrone, in località Borgo Sant'Antonio, ed è costituita da un appartamento situato al piano primo e sottotetto, oltreché da vani seminterrati; la costruzione è inoltre composta da un'unità immobiliare posta al piano terra di altra proprietà. Il fabbricato in oggetto è in continuità con altri fabbricati sia a sinistra che a destra di esso e sul fronte strada si affaccia su via delle Tinte e sul retro su uno scoperto adiacente al fiume Metauro. L'accesso avviene da un portone che conduce alla scala tramite la quale si accede al piano primo. L'appartamento è composto da un corridoio che conduce ad una prima ampia stanza munita di due finestre, poi dallo stesso lato, anch'essa affacciante su via delle Tinte, c'è una seconda stanza che conduce ad un locale più piccolo, presumibilmente adibito a cucinotto ma visto lo stato di precarietà delle stanze fin qui illustrate non è stato possibile per motivi di sicurezza entrare in dette stanze, pertanto, il locale cucinotto non è stato visionato. In fondo al corridoio è presente un disimpegno che conduce ad un ripostiglio e ad un bagno. Sulla sinistra del corridoio c'è un varco che conduce ad una porzione dell'immobile situato più in basso di alcuni gradini rispetto alle stanze sopra esposte; tale porzione di immobile è composta da un disimpegno e da tre stanze il cui solaio di copertura è stato oggetto di ristrutturazione in data 1983. Dal corridoio dell'appartamento si accede ad una scala che conduce al piano sottotetto costituito da quattro ambienti che si trovano in precario stato strutturale, pertanto è stato possibile visionarli solo parzialmente. L'immobile è dotato di due locali adibiti a cantina accessibili dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, 1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro, indirizzo catastale: via delle Tinte, 7, piano: T-S1-1-2/S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 29/03/1994 Pratica n. 42285 in atti dal 29/05/2000 Variazione (n. 696.1/1994) Notifica in corso con protocollo n. 23402 del 13/02/2001.

Coerenze: Prop. Battelli; prop. Paoloni.

Ingresso all'unità residenziale indirizzo catastale via delle Tinte, 7; Indirizzo riscontrato via delle Tinte, 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1983.



Fronte immobile su via delle Tinte



Interno piano primo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in parte in condizioni statiche che non ne consentono un utilizzo in sicurezza pertanto l'immobile non è agibile senza un intervento di ristrutturazione. La struttura verticale del fabbricato è in pietra in parte intonacata e in parte invece l'intonaco è crollato, i solai sono in legno e pianelle e in alcuni vani i solai sono rivestiti in cannicci intonacati. La porzione di immobile che è stata ristrutturata nel 1983 presenta un solaio di copertura totalmente in legno, mentre la soffitta ha una copertura con legno e pianelle. I locali seminterrati sono costituiti uno da una volta in pietra e l'altro da un solaio piano intonacato. Gli infissi sono in legno con persiane anch'esse in legno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in legno e pianelle con coibentazione in non presente. I parte in legno ristrutturato nel 1983	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in in pietra con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in parte in graniglia, in parte in mattonelle di cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in mattonelle di cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Tipo fonte: agenzia del territorio  
 Data contratto/rilevazione: 23/07/2024  
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Descrizione: Semicentrale/SEMICENTRALE ATTORNO AL CENTRO STORICO  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 23/07/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110909377/#foto1>  
 Descrizione: Appartamento indipendente a Fossombrone zona Borgo Sant'Antonio vista fiume Metauro. L'abitazione di circa 80 mq è suddivisa in cucinotto, cucina open space, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno e corridoio.  
 Indirizzo: via Borgo Sant'Antonio, 33 Fossombrone  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 23/07/2024  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - Abitazioni in stabili di 2° fascia (valore medio)  
 Indirizzo: Zone periferiche  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, limitrofo alla strada pubblica, degli impianti, obsoleti e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto. L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione per poter essere utilizzato viste le condizioni strutturali e impiantistiche che non consentono attualmente l'utilizzo, pertanto detti costi di ristrutturazione devono essere debitamente previsti nel valore dell'immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,90 x 400,00 = **91.960,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.960,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.960,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

### 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	229,90	0,00	91.960,00	91.960,00
				<b>91.960,00 €</b>	<b>91.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.960,00**

### 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: **€. 87.960,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FOSSOMBRONE via Mascioli 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed è composta da una cucina, due camere da letto, entrambe collegate a due rispettivi bagni e da una sala, la quale è stata collegata all'attigua unità immobiliare distinta al subalterno catastale 7 mediante l'eliminazione della parete di divisione tra le due unità. Il locale cucina disimpegna tramite due porte una camera da letto da un lato e la sala da pranzo-soggiorno, dall'altro; la camera da letto in questione è collegata direttamente ad un bagno. La sala da pranzo-soggiorno è collegata ad una camera e tale camera da letto è direttamente collegata al wc tramite un disimpegno realizzato da una chiusura di un vano con vetrata. L'immobile è stato unito all'attigua unità immobiliare mediante l'eliminazione di una parete e un intervento di ristrutturazione del quale non si è riscontrata una pratica edilizia di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe .2, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 Euro, indirizzo catastale: via Parr. Sant'Antonio n. 1, piano: .S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 15/04/2004 Pratica n. PS0069478 in atti dal 15/04/2004 Variazione di toponomastica (n. 32581.1/2004)

Coerenze: F. 32 P. 163 S. 7

Regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**B** appartamento a FOSSOMBRONE via Mascioli 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **55,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed è composta da un locale pranzo-soggiorno, una camera da letto e un bagno e per quest'ultimo vano si è trattato nello specifico capitolo in merito alla conformità edilizia di detto locale. L'unità immobiliare è stata collegata all'attigua unità immobiliare distinta al subalterno catastale 2 mediante l'eliminazione della parete di divisione tra le due unità. L'eliminazione della parete tra le due unità immobiliari è un intervento di ristrutturazione del quale non si è riscontrata una pratica edilizia di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 163 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 96,06 Euro, indirizzo catastale: via Parr. Sant'Antonio, SN, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/05/2016 Pratica n. PS0044839 in atti dal 24/05/2016 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.



12437.1/2016)

Coerenze: F. 32 M. 163 M. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1983.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>182,40 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>€. 105.860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.860,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il presente lotto è costituito da due immobili aventi estremi catastali diversi che allo stato del sopralluogo si sono riscontrati uniti mediante l'abbattimento di una partizione verticale di divisione tra le due unità immobiliari, pertanto, risiedono nell'immobile i soggetti proprietari delle rispettive due unità catastalmente distinte con i figli. Dal certificato di Stato di famiglia risulta occupato l'immobile sito in via Mascioli, 1 interno 1.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente lotto è costituito da due immobili aventi estremi catastali diversi che allo stato del sopralluogo si sono riscontrati uniti mediante l'abbattimento di una partizione verticale di divisione tra le due unità immobiliari, pertanto, allo stato attuale le due unità vengono utilizzate come unica e si ritiene necessario prevedere una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'unione di fatto avvenuta. L'elenco delle formalità gravanti è stato riportato per entrambe le unità immobiliari.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA



**PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 2.

Iscritta in data 19/12/2003 al n. 2101 Reg. Part.

ipoteca , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 277.204,52.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 2.

Iscritta in data 24/01/2020 al n. 47 Reg. Part.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 2.

Iscritta in data 06/10/2022 al n. 699 Reg. Part.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 7.

Iscritta in data 06/10/2022 al n. 699 Reg. Part.

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 170.000,00..

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a F. 32 M. 163 S. 2.

Registro generale n. 6709; Registro particolare n. 702; Presentazione n. 15 del 27/11/2023

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/12/2022 a Urbino ai nn. 763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 7.

Trascrizione n. 556 Reg. Part. in data 7 febbraio 2022.

pignoramento, trascritta il 29/12/2022 a Urbino ai nn. 763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Fossombrone F. 32 M. 163 S. 2.

Trascrizione n. 556 Reg. Part. in data 7 febbraio 2022.

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nota di trascrizione Registro generale n. 702; Registro particolare n. 556; Presentazione n. 1 del 07/02/2023



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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2003), con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di Notaio Luca Sabbadini ai nn. 9195/5157 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 21/02/2017), con atto stipulato il 21/02/2017 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 13638/9923 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Trascrizione n. 1023 Reg. Part. in data 28/02/2017.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/1978 fino al 09/12/2003), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di Notaio Alberto Gattini, registrato il 24/07/1978 a Fano ai nn. 3376, trascritto il 31/07/1978 a Urbino ai nn. 2267.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/1978 fino al 09/12/2003), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di Notaio Alberto Gattini, registrato il 24/07/1978 a Fano ai nn. 3376, trascritto il 31/07/1978 a Urbino ai nn. 2267.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/1993 fino al 08/09/2015), con atto stipulato il 17/09/1993 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 103860 di repertorio, registrato il 17/09/1993 a Fano ai nn. 103860, trascritto il 01/10/1993 a Urbino ai nn. 4262.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2015 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Denuncia di successione n. 984 vol. 9990 dell'Agenzia delle Entrate di Fano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2015 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.



Denuncia di successione n. 984 vol. 9990 dell'Agenzia delle Entrate di Fano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2015 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Denuncia di successione n. 984 vol. 9990 dell'Agenzia delle Entrate di Fano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2015 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Denuncia di successione n. 984 vol. 9990 dell'Agenzia delle Entrate di Fano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2015 fino al 14/01/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Denuncia di successione n. 984 vol. 9990 dell'Agenzia delle Entrate di Fano.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2016 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Accettazione tacita dell'eredità. In forza di atto del Notaio Alfredo De Martino di Fano del 23/06/2016 Rep. 12735/9257.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2016 fino al 23/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Accettazione tacita dell'eredità. In forza di atto del Notaio Alfredo De Martino di Fano del 23/06/2016 Rep. 12735/9257.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2016 fino al 21/02/2017), con atto stipulato il 23/06/2016 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 12735/9257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7.

Acquisto in regime comunione dei beni

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

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

Denuncia di Inizio Attività per realizzazione impianto termico **N. 2002/130**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione impianto termico, presentata il 10/05/2002 con il n. 008956 di protocollo, rilasciata il 22/05/2002 con il n. 2002/38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Fossombrone NCEU F.32 M. 163 S. 7

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR e le relative N.T.A. approvate definitivamente con D.C.C. n. 70 del 30/11/2004; successive Varianti al P.R.G. e le relative N.T.A., l'ultima approvata con D.C.C. n. 75 del 12/11/2018., l'immobile ricade in zona ZONA A1 Art. 45 Zona A1 residenziale di interesse storico; ZONA L2 Art. 81 Zona L2 area fluviale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 45; Art. 81.. Parte dei terreni o



del terreno individuato/i al Catasto al foglio 32: particelle 38, 163, ricade o ricadono in tutto o in parte nella seguente area di vincolo e di tutela: • Piano di Assetto Idrogeologico approvato dalla Regione Marche identificato -Esondazione : cod. 05-0009 Rischio R1;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due unità immobiliari distinte catastalmente sono state oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno comportato l'unione in un'unica unità immobiliare ma tale modifica non trova riscontro in una pratica edilizia presentata per tali opere. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per l'unione in un'unica unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Irregolarità relative all'immobile distinto al NCEU F. 32 M. 163 S. 2.



#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due unità immobiliari distinte catastalmente sono state oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno comportato l'unione in un'unica unità immobiliare ma tale modifica non trova riscontro in una pratica edilizia presentata per tali opere. Dall'unica pratica edilizia riscontrata su una delle due unità immobiliari emergono delle difformità edilizie. Dalla pratica edilizia presentata emerge una comunicazione del Tecnico comunale che si riserva di accertare la conformità di un locale bagno realizzato a chiusura di un balcone con pareti vetrate, riscontrato a seguito del sopralluogo del 14/10/2003. Anche nella trascrizione dell'atto di acquisto del 1993 non si menziona tale vano, poiché da quanto riportato nella relazione notarile di vendita, si menziona un locale e una cucina al piano terreno e un locale al piano seminterrato, pertanto tale vano al 1993 sembrerebbe non essere presente e in data 2003 il Tecnico dell'Ufficio tecnico accerta la presenza di tale vano. Altre difformità si riscontrano come la chiusura di una finestra nel locale catastalmente identificato come pranzo-soggiorno e nella pratica edilizia identificato come cucina, nell'apertura di una finestra nell'attiguo vano identificato come camera da letto, definita così sia nella pratica edilizia



che nell'accatastamento, nella presenza di un varco d'accesso che mette in comunicazione i due vani dell'unità immobiliare che nella pratica edilizia non erano collegati tra loro e nella presenza nella camera di un vano adibito a cabina armadio. Come sopra esposto l'unità immobiliare è stata unita mediante l'eliminazione della parete che divide il locale pranzo-soggiorno all'unità attigua. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia per l'apertura del varco tra le due stanze dell'unità immobiliare con opere edilizie relative alla chiusura del vano finestra del locale camera da letto, situata sul fianco del fabbricato e riapertura della finestra chiusa nel locale pranzo-soggiorno, rimozione della cabina armadio e rimozione del locale bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €1.500,00
- Ripristino opere eseguite in difformità: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Irregolarità relative all'immobile distinto al NCEU F. 32 M. 163 S. 7.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche di entrambe le unità immobiliari. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA MASCIOLI 1, QUARTIERE BORGO SANT'ANTONIO



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE via Mascioli 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed è composta da una cucina, due camere da letto, entrambe collegate a due rispettivi bagni e da una sala, la quale è stata collegata all'attigua unità immobiliare distinta al subalterno catastale 7 mediante l'eliminazione della parete di divisione tra le due unità. Il locale cucina disimpegna tramite due porte una camera da letto da un lato e la sala da pranzo-soggiorno, dall'altro; la camera da letto in questione è collegata direttamente ad un bagno. La sala da pranzo-soggiorno è collegata ad una camera e tale camera da letto è direttamente collegata al wc tramite un disimpegno realizzato da una chiusura di un vano con vetrata. L'immobile è stato unito all'attigua unità immobiliare mediante l'eliminazione di una parete e un intervento di ristrutturazione del quale non si è riscontrata una pratica edilizia di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe .2, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 Euro, indirizzo catastale: via Parr. Sant'Antonio n. 1, piano: .S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 15/04/2004 Pratica n. PS0069478 in atti dal 15/04/2004 Variazione di toponomastica (n. 32581.1/2004)  
Coerenze: F. 32 P. 163 S. 7  
Regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



cucina



camera da letto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

ospedale  
scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★



negozi al dettaglio  
spazi verde

al di sotto della media   
nella media 

## COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto da ambienti principali caratterizzati in parte da pavimentazioni in finto parquet, come nella nella cucina, nella sala e in una camera da letto e in parte in piastrelle, come in una camera da letto e nei bagni; gli infissi sono in legno con vetri con termocamera, mentre l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni.

## 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
Appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Cantina	40,00	x	30 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>127,00</b>





Planimetria catastale

## 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: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Semicentrale/SEMICENTRALE ATTORNO AL CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Semicentrale/SEMICENTRALE ATTORNO AL CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:



Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110909377/#foto1>

Descrizione: Appartamento indipendente a Fossombrone zona Borgo Sant'Antonio vista fiume Metauro. L'abitazione di circa 80 mq è suddivisa in cucinotto, cucina open space, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno e corridoio.

Indirizzo: via Borgo Sant'Antonio, 33 Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - Abitazioni in stabili di 2° fascia (valore medio)

Indirizzo: Zone periferiche

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, degli impianti, per i quali non si è riscontrata la documentazione attestante la conformità alla normativa di settore, del loro grado di funzionalità, del livello delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00	x	650,00	=	<b>82.550,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 82.550,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 82.550,00</b>
---	---------------------

BENI IN FOSSOMBRONE VIA MASCIOLI 1, QUARTIERE BORGO SANT'ANTONIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B



**appartamento** a FOSSOMBRONE via Mascioli 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di **55,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed è composta da un locale pranzo-soggiorno, una camera da letto e un bagno e per quest'ultimo vano si è trattato nello specifico capitolo in merito alla conformità edilizia di detto locale. L'unità immobiliare è stata collegata all'attigua unità immobiliare distinta al subalterno catastale 2 mediante l'eliminazione della parete di divisione tra le due unità. L'eliminazione della parete tra le due unità immobiliari è un intervento di ristrutturazione del quale non si è riscontrata una pratica edilizia di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 163 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 96,06 Euro, indirizzo catastale: via Parr. Sant'Antonio, SN, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/05/2016 Pratica n. PS0044839 in atti dal 24/05/2016 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12437.1/2016)  
Coerenze: F. 32 M. 163 M. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1983.



pranzo-soggiorno



camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- ospedale
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 700 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto dai due ambienti principali caratterizzati dalla pavimentazione in finto parquet, mentre nel vano bagno il pavimento è in piastrelle. Gli infissi sono in legno con vetri con termocamera, mentre l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni.

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
Appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
Cantina	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>55,40</b>



Planimetria catastale

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: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Semicentrale/SEMICENTRALE ATTORNO AL CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Semicentrale/SEMICENTRALE ATTORNO AL CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110909377/#foto1>

Descrizione: Appartamento indipendente a Fossombrone zona Borgo Sant'Antonio vista fiume Metauro. L'abitazione di circa 80 mq è suddivisa in cucinotto, cucina open space, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno e corridoio.

Indirizzo: via Borgo Sant'Antonio, 33 Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - Abitazioni in stabili di 2° fascia (valore medio)

Indirizzo: Zone periferiche

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, degli impianti, per i quali non si è riscontrata la documentazione attestante la conformità alla normativa di settore, del loro grado di funzionalità, del livello delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,40 x 650,00 = **36.010,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.010,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.010,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

## 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	127,00	0,00	82.550,00	82.550,00
B	appartamento	55,40	0,00	36.010,00	36.010,00
				<b>118.560,00 €</b>	<b>118.560,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.700,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 105.860,00

**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: €. 105.860,00

data 27/09/2024

il tecnico incaricato  
Federico Mazzoli

