



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MERLI

CF:MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FOSSOMBRONE VIA CESARE BATTISTI 10, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni sono ubicati nel centro storico di Fossombrone, in via Cesare Battisti n. 10. Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è costituito nel complesso da 5 appartamenti e 5 magazzini/deposito. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in legno, copertura con solaio inclinato in legno e manto in coppi di laterizio. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza di umidità di risalita alla base di tre facciate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90/3,30 ml..Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 413 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 12 , piano: piano: 1;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2007 protocollo n. PS0180284 in atti dal 10/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6903.1/2007)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 115, mapp. 413, sub. 12, nonchè con le parti comuni sub. 20 (vano scale, ascensore e cortile interno)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2005.

B cantina a FOSSOMBRONE VIA CESARE BATTISTI 10, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,20 ml..Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 413 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VICOLO PARTICELLI , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2007 protocollo n. PS0180284 in atti dal 10/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6903.1/2007)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 115, mapp. 413, sub. 16, nonchè con le parti comuni sub. 20 (vano scale, ascensore e cortile interno) e con la via pubblica Vicolo Particelli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **95,80 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.078,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.370,20
Data della valutazione:	17/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento è risultato libero. Trattasi di un appartamento con magazzino di pertinenza, ancora allo stato grezzo con lavori di ristrutturazione non completati e non idoneo allo stato attuale alla permanenza di persone, e pertanto non può ottenere l'abitabilità, se non al completamento dei lavori, come descritto più avanti.

Si precisa che il sopralluogo è stato completato in data 04.10.2021, a seguito di accesso forzoso autorizzato dal G.E.

Come da certificazione della Agenzia delle Entrate del 17.11.21, allegata alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione sugli immobili pignorati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

BENE :

1) Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413 sub 13.

Al C.F., Il MAP. 413 sub 13 deriva dal MAP. 413 sub 1-2-5-8-9, giusta variazione prot. n. PS0180284 del 10-05-2007.

2) Fabbricato in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413 sub 17.

Al C.F., Il MAP. 413 sub 17 deriva dal MAP. 413 sub 1-2-5-8-9, giusta variazione prot. n. PS0180284 del 10-05-2007.

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** annotata, stipulata il 31/05/2005 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. Rep. n. 3640/2467 di repertorio, iscritta il 08/06/2005 a Urbino ai nn. 1373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: • Fabbricato in Fossombrone, Via C. Battisti, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413/1, Cat. A/4, vani 5, piano S1-T. MAP. 413/2, Cat. A/5, vani 4,5, piano S1-T. MAP. 413/5, Cat. A/4, vani 6, piano S1-1. MAP. 413/8, Cat. A/3, vani 4, piano 1. MAP. 413/9, Cat. A/3, vani 7, piano S1-2. Successivamente: Annotazione n. 1573 del 16-10-2007 (Riduzione di somma)

Atto a rogito del not. Dionigi Alessandro di Pesaro in data 27-09-2007, Rep. n. 1863/1502, annotato ad Urbino il 16-10-2007 al n. 1573. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1373 del 08-06-2005, è annotata la riduzione del mutuo da € 270.000,00 ad € 220.000,00 e dell'ipoteca da € 540.000,00 ad € 440.000,00. Annotazione n. 1574 del 16-10-2007 (Frazionamento in quota) Atto a rogito del not. Dionigi Alessandro di Pesaro in data 27-09-2007, Rep. n. 1863/1502, annotato ad Urbino il 16-10-2007 al n. 1574. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1373 del 08-06-2005, è annotata il frazionamento del mutuo. Quota n. 2: Capitale € 120.000,00; Ipoteca € 240.000,00. • Fabbricato in Fossombrone, Via Cesare Battisti, 12, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413/13 (Cat. A/3, vani 4,5); MAP. 413/17 (Cat. C/2, mq. 34).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/05/2020 a Urbino ai nn. 1310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dal Uff. Giud. Di Urbino in data 25-02-2020.

Pignoramento sui seguenti beni: • Fabbricato in Fossombrone, Via Cesare Battisti, 12, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413/13 (Cat. A/3, vani 4,5, piano 1); MAP. 413/17 (Cat. C/2, mq. 34, piano S1).

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 insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento e deposito oggetto di pignoramento, fanno parte di un condominio, dove sono presenti in totale 5 appartamenti e 5 locali di deposito/magazzino. Rimangono in comproprietà pro quota, ingresso, cortile, ascensore (al momento del sopralluogo non funzionante) e scale interne. A conoscenza dello scrivente CTU, non risulta nominato un amministratore di condominio, nè tabelle millesimali approvate, e spese condominiali insolte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/10/2007), con atto stipulato il 24/10/2007 a firma di Notaio Dionigi Alessandro ai nn. Rep. n. 1896/1530 di repertorio, trascritto il 24/10/2007 a Urbino ai nn. 4806.

Mediante tale atto il debitore esecutato coniugata in regime di separazione dei beni, ha acquistato da [REDACTED], il seguente bene per € 120.000,00, pagati dalla parte acquirente accollandosi e facendo proprio il capitale residuo della quota n. 2, di importo pari a detta somma, del mutuo contratto con Banca Marche s.p.a. con atto a rogito del not. Massimiliano Passarelli Pula il 31-05-2005, Rep. n. 3640, successivamente ridotto giusto atto a rogito del not. Dionigi Alessandro il 27-09-2007, Rep. n.1863, registrato il 04-10-2007 al n. 5647: • Fabbricato in Fossombrone, Via Cesare Battisti, 12, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413/13 (Cat. A/3, vani 4,5); MAP. 413/17 (Cat. C/2, mq. 34). Oltre proporzionale quota di comproprietà del bene comune non censibile, distinto al N.C.E.U., F. 115 MAP. 413/20 (ingresso, cortile, ascensore e scale).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: **OMISSIS**





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. P.E. 2005/201, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE ALLA COPERTURA ED ALLE FACCIATE, presentata il 12/07/2005 con il n. PROT. 11292 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 2005/325, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON AUMENTO UNITA' IMMOBILIARI, rilasciata il 09/12/2005 con il n. 139 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. P.E. 2006/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL P.D.C. N. 139 DEL 09/12/2005, presentata il 12/04/2006 con il n. PROT. 8111 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 2007/143, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA D.I.A DEL 12/04/2006 PROT. 8111, presentata il 28/05/2007 con il n. PROT. 2007/10662 di protocollo, rilasciata il 30/05/2007 con il n. 73 di protocollo

NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILI N. 115/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE COPERTURA, rilasciata il 11/12/1972 con il n. PROT. N. 10773, PRATICA N. 1883 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 49/81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIAPERTURA VANO PORTA INGRESSO VIA CESARE BATTISTI, rilasciata il 17/04/1981 con il n. PROT. 15632/80, P.E. 4292 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 11/05/1984 8, l'immobile ricade in zona A1 - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il fabbricato è individuato tra quelli di categoria C2 - Ristrutturazione Edilizia con vincolo parziale art. 51 comma 5 punto 5b) delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di una finestra sul prospetto laterale destro, in corrispondenza del vano denominato "Letto 2" del progetto approvato di ristrutturazione, P.D.C n. 139 del 09.12.2005 e successive varianti (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, restituzione grafica, Pratica SCIA in sanatoria in Comune: €.4.500,00
- Sanzione amministrativa - art. 37 D.P.R. 380/01 : €.516,00
- Spese per bolli, diritti segreteria, varie.: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni.

Si precisa che nel locale denominato "Letto 2" è comunque presente un'altra finestra, le cui dimensioni soddisfano i rapporti illuminotecnici di 1/8, pertanto può essere mantenuta la

destinazione a camera da letto. Inoltre l'unità immobiliare (appartamento sub. 13) è allo stato grezzo, con lavori di finitura ancora da terminare. Per il completamento dei lavori e per ottenere l'agibilità è necessaria una pratica edilizia, dei cui costi si terrà conto nella stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che nella planimetria catastale è presente la finestra nella camera da letto che in realtà è chiusa, ma ai fini catastali è irrilevante, come da Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, prot. 30607 del 09.07.2010

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



appartamento a FOSSOMBRONE VIA CESARE BATTISTI 10, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni sono ubicati nel centro storico di Fossombrone, in via Cesare Battisti n. 10. Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è costituito nel complesso da 5 appartamenti e 5 magazzini/deposito. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in legno, copertura con solaio inclinato in legno e manto in coppi di laterizio. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza di umidità di risalita alla base di tre facciate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90/3,30 ml..Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 413 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 12 , piano: piano: 1;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2007 protocollo n. PS0180284 in atti dal 10/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6903.1/2007)
Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 115, mapp. 413, sub. 12, nonché con le parti comuni sub. 20 (vano scale, ascensore e cortile interno)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2005.



Lato ingresso Via Cesare Battisti



Lato ingresso Via Cesare Battisti



Fianco sinistro



Fianco destro



Retro - Vicolo dei Particelli



Retro - Vicolo dei Particelli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ingresso appartamento sub. 13



ascensore condominiale



scale condominiali - accesso seminterrato



scale condominiali - accesso appartamento



scale condominiali - seminterrato



ingresso da Vicolo Particelli al seminterrato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 KM

autostrada distante 30 KM

ferrovia distante 30 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale (condominiale) del fabbricato è posto al civico 10 di via Cesare Battisti, attraverso una scala interna condominiale si ha l'accesso all'appartamento posto al piano primo, costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, una terrazza. Il piano seminterrato è raggiungibile con la scala interna condominiale. Nel Fabbricato è presente anche l'ascensore ad uso condominiale, al momento del sopralluogo non era funzionante.

Allo stato attuale l'appartamento, si presenta internamente allo stato grezzo con lavori non conclusi (rimangono da completare parte degli impianti tecnologici interni, termico, idrico, gas, elettrico, pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, radiatori, caldaia) sono presenti le finestre in legno con vetro camera e le persiane sempre in legno. Il portone d'ingresso all'appartamento è blindato con finitura in legno ordinaria. L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Lo stato di manutenzione interno è sufficiente, ad eccezione del terrazzo, per il quale servirà una accurata pulizia dal guano di piccione.

Si precisa che essendo il fabbricato "al rustico" non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.



soggiorno-cucina



bagno



camera



bagno



camera



camera

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 piano primo	74,00	x	100 %	=	74,00
terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	80,00				75,80



disimpegno



ripostiglio-vano caldaia



ingresso-disimpegno



disimpegno



soggiorno-cucina



terrazzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico Fossombrone (15/11/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (15/11/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive "normali" è di € 1.366,66 il mq. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il prezzo medio possa essere ritenuto congruo. Vanno però detratti i costi da sostenere per portare dallo stato grezzo allo stato finito (completamento impianti tecnologici interni, termico, idrico, gas, elettrico, gli intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne), che ammontano a € 270,00 il mq., nonché i costi per spese tecniche per pratiche edilizie per completamento lavori e agibilità, forfettariamente indicate in € 5.000,00 (incidenza di circa € 67,00 il mq).

Pertanto il valore allo stato grezzo dell'immobile sarà € 1.366,66 - 270,00 - 67,00 = € 1.029,66, arrotondato € 1.030,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,80 x 1.030,00 = **78.074,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.074,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.074,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA CESARE BATTISTI 10

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a FOSSOMBRONE VIA CESARE BATTISTI 10, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,20 ml..Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 413 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VICOLO PARTICELLI , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2007 protocollo n. PS0180284 in atti dal 10/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6903.1/2007)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 115, mapp. 413, sub. 16, nonché con le parti comuni sub. 20 (vano scale, ascensore e cortile interno) e con la via pubblica Vicolo Particelli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ingresso appartamento sub. 13



ascensore condominiale



scale condominiali - accesso seminterrato



scale condominiali - accesso appartamento



scale condominiali - seminterrato



ingresso da Vicolo Particelli al seminterrato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 KM

autostrada distante 30 KM

ferrovia distante 30 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale ad uso magazzino deposito, di pertinenza dell'appartamento sub. 13, posto al piano seminterrato del fabbricato, accessibile attraverso le scale interne condominiali, l'ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo) e dall'ingresso comune dal Vicolo Particelli n. 5. Ha una struttura portante in muratura solaio in parte il legno, in parte a volta, in parte intonacato e tinteggiato, in parte in muratura a vista, pavimento in gres, dotato di predisposizione dell'impianto elettrico. E' presente una piccola finestra in legno, porta d'ingresso in legno tamburato liscio. Il locale si presenta in pessimo stato di manutenzione, con evidenti segni di umidità di risalita con intonaci scrostati e ammolorati. Gli stessi problemi sono presenti anche nei muri interni delle parti comuni al piano seminterrato ed esternamente su tre lati delle facciate esterne del fabbricato.



porta ingresso sub. 17



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.420,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.420,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq., d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,80	0,00	78.074,00	78.074,00
B	cantina	20,00	0,00	14.420,00	14.420,00
				92.494,00 €	92.494,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si consiglia la vendita dei due immobili oggetto di pignoramento (appartamento e magazzino) in unico lotto, in quanto il magazzino (sub. 17) costituirebbe un valore aggiunto all'appartamento (sub. 13) per una maggiore appetibilità di mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.416,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.078,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.707,80**

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: **€. 78.370,20**

data 17/11/2021

il tecnico incaricato
LUCA MERLI

