



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. 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 88/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a AUDITORE Via Provinciale - Casa Nuova di Sotto 148, della superficie commerciale di **417,15** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato residenziale unifamiliare, costruito ante 1967, con successivi rimaneggiamenti parziali e limitati, che sviluppa su due livelli fuori terra, più sottotetto, circondato da uno scoperto esclusivo della superficie catastale di circa 1800,00 mq., distante circa 10,0 km. dal centro cittadino di Sassocorvaro, è situato in una zona agricola, in aperta campagna. La zona è tranquilla e raggiungibile dalla viabilità pubblica. Dalla strada pubblica, si accede alla proprietà attraverso uno stradino (distinto catastalmente al foglio 13, mapp. 184 di mq. 70), di proprietà di terzi, ma gravato di servitù attiva di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, anche pesante, per accedere al suindicato fabbricato dalla strada provinciale, costituita con atto a rogito del not. Mario Marchionni di Pesaro in data 26-01-79, rep. n. 222744, registrato a Pesaro il 15-06-79 al n. 2311, vol. 36 e trascritto ad Urbino il 23-06-79 al n. 2025. Lo stato generale di manutenzione esterna è insufficiente, alcuni degli accessori al piano terra, esterni al corpo principale del fabbricato, sono crollati o parzialmente crollati, ed allo stato attuale non sono utilizzabili. Esternamente sullo scoperto insistono manufatti posticci, non autorizzati, per gli animali da cortile, che dovranno essere rimossi. La proprietà, almeno per quanto visibile è recintata e delimitata da una rete metallica sorretta da pali di cemento. I confini non sono stati controllati, non essendo oggetto di specifico di incarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di Variabile >2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 375 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 254,87 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE n. 148 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 13/2020)
Coerenze: Confina con le particelle di terreno distinte al C.T. del Comune di Sassocorvaro-Auditore (PU), foglio 13, part. 13-22-28-182-183-184-185

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	417,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.274,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23.01.25, alla presenza della debitrice esecutata e di un delegato dell'I.V.G., custode dell'immobile, il fabbricato oggetto di pignoramento è risultato occupato dalla debitrice esecutata e due figli. Come da verbali n. 57 e n. 58 del 05.03.2025, dell'ufficio UNEP del Tribunale di Urbino, non risultano contratti di locazione gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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, stipulata il 12/10/2010 a firma di Notaio Di Taranto Mariangela ai nn. Rep. n. 9089/1846 di repertorio, iscritta il 19/10/2010 a Urbino (PU) ai nn. 1604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 294.300,00.

Importo capitale: € 196.200,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca volontaria, sui seguenti beni : • Immobile in Auditore, Via Provinciale, 148, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5, P.T.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/11/2024 a Urbino (PU) ai nn. 4996, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. del Trib di Urbino in data 26-10-2024, rep. n. 750..

Pignoramento per il credito di € 160.757,38, sui seguenti beni: • Immobile in Sassocorvaro Auditore, Sezione Auditore, Via Provinciale, 148, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5, P.T.-1-2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento è una palazzina unifamiliare isolata. Non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BENE : Immobile in Sassocorvaro Auditore, Sezione Auditore, distinto al C.F., F. 13 MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5.

Al C.T.

il MAP. 375 di Ha 0.21.28 deriva dal MAP. 100 di Ha 0.21.28 giusto tipo mappale prot. n. 9291.1 del 15-09-2003.

il MAP. 100 di Ha 0.21.28 comprende i MAP. 178 – 179 – 180 – 181 giusta variazione prot. n. 9291.1 del 15-09-2003.

Il MAP. 100 è di originari Ha 0.18.57

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/10/2010), con atto stipulato il 12/10/2010 a firma di Notaio Di Taranto Mariangela ai nn. Rep. n. 9088/1845 di repertorio, trascritto il 19/10/2010 a Urbino (PU) ai nn. 3748.

Mediante tale atto, i debitori eseguiti hanno acquistato da LERCI MASSIMO (Cattolica, 19-10-70), i seguenti beni per € 225.000,00: • Immobile in Auditore, Via Provinciale, 148, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5, P.T.. L'immobile è stato trasferito con l'esistente servitù attiva di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, anche pesante, per accedere al suindicato fabbricato dalla strada provinciale, gravante la striscia di terreno individuata con il MAP. 184 del F. 13 di mq. 70, costituita con atto a rogito del not. Mario Marchionni di Pesaro in data 26-01-79, rep. n. 222744, registrato a Pesaro il 15-06-79 al n. 2311, vol. 36 e trascritto ad Urbino il 23-06-79 al n. 2025.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/05/1979 fino al 29/11/2004), con atto stipulato il 26/05/1979 a firma di Notaio Mario Marchionni fu Enrico di Pesaro ai nn. Rep. n. 222744/16337 di repertorio, trascritto il 23/06/1979 a Urbino (PU) ai nn. 2025.

Mediante tale atto CONTI FRANCESCO (Piandimeleto, 15-04-39) e GROSSI MADDALENA (Urbino, 29-03-43), coniugi, hanno acquistato da FABBRINI LUIGI FERRANTE (Sassocorvaro, 06-12-39), i seguenti beni: • Appezamento di terreno con casa colonica di piani 2 e vani 7, in Auditore, distinto al Catasto Rustico al F. 13 MAP. 100 (ex 100/a) – 178 (ex 13/b) – 179 (ex 22/b) – 180 (ex 22/c) – 181 (ex 28/b), di Ha 0.21.28. E' stata costituita in favore dell'immobile alienato

servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, anche pesante, sulla striscia di terreno destinata a strada, individuata nel documento tecnico allegato con il MAP. 184 (ex 100/e) del F. 13, di mq. 70, per accedere all'immobile in oggetto dalla Strada provinciale Fogliense. A carico del fondo servente tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/11/2004 fino al 23/05/2006), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di Notaio Venturini Pasquale di Urbino ai nn. Rep. n. 58601/15530 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Urbino (PU) ai nn. 6217.

Mediante tale atto LERCI MASSIMO (Cattolica, 19-10-70) per 1/2, ROSSI PIERINA (Urbino, 01-08-69) per 1/2, hanno acquistato da CONTI FRANCESCO (Piandimeleto, 15-04-39) e GROSSI MADDALENA (Urbino, 29-03-43), coniugi in regime di comunione dei beni, i seguenti beni: • Immobile in Auditore, Via Provinciale, 148, distinto al N.C.E.U., F. 13 MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5. Nella Mappa Terreni l'area di sedime del fabbricato e l'annesso scoperto, sono raffigurati al F. 13, MAP. 375, nel quale sono stati fusi i soppressi MAP. 100 – 178 – 179 – 180 – 181 del F. 13 di mq. 2128. L'immobile è trasferito con la servitù attiva di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, anche pesante, per accedere al suindicato fabbricato dalla strada provinciale, gravante la striscia di terreno individuata con il MAP. 184 del F. 13 di mq. 70, costituita con atto a rogito del not. Mario Marchionni di Pesaro in data 26-05-79.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 23/05/2006 fino al 19/10/2010), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Notaio Ducci Pietro di Cattolica ai nn. Rep. n. 15685/2785 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Urbino (PU) ai nn. 2468.

Mediante tale atto LERCI MASSIMO (Cattolica, 19-10-70), ha acquistato da ROSSI PIERINA (Urbino, 01-08-69), i seguenti beni: • Diritti di 1/2 su immobile in Auditore, Via Provinciale, 148, distinto al N.C.E.U., F. 13, MAP. 375, Cat. A/4, vani 10,5, P.T.-1-2. L'immobile è stato venduto con l'esistente servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, sulla striscia di terreno individuata con il MAP. 184 del F. 13, servitù quale costituita con atto trascritto ad Urbino il 23-06-79 al n. 2025.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Permesso di Costruire **N. P.E. 15/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 01/06/2005 con il n. Prot. n. 1552 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa che il progetto di cui alla P.E. n. 15/2005, era stato approvato, ma mai ritirato dalla committenza. Ai fini dello stato legittimo, si farà riferimento allo stato attuale della tavola grafica unica, della P.E. n. 15/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedi CDU n. 2025/4 del 11.02.2025, rilasciato dal Comune di Sassocorvaro Auditore, ed allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

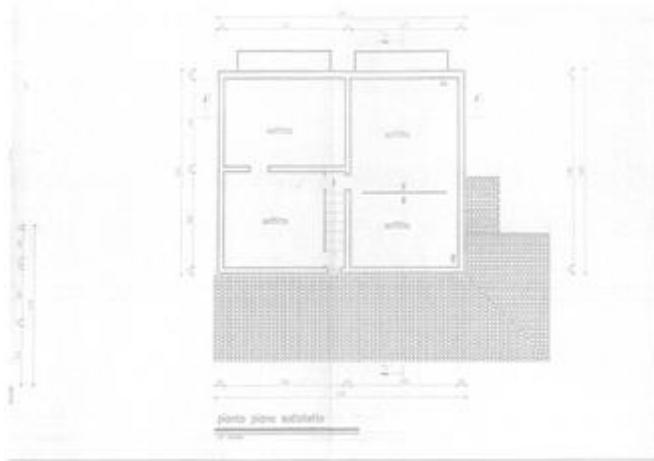
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato attuale approvato riportato nella P.E. 15/2005, la soffitta, risulta essere più piccola e conforme a quanto disegnato nell'accatastamento in atti, prot. PS0235046 del 12.11.2004. Diversa distribuzione interna di parte del piano primo, nella zona ingresso soggiorno. Utilizzo del magazzino più grande al piano primo come camera da letto. Stamponamento di n. 2 finestre al piano primo, nei locali magazzino. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica dell'intero fabbricato: €3.000,00
- Accertamento conformità ai sensi art. 36 bis D.P.R. 380/01: €4.000,00
- Ipotesi sanzione amministrativa e diritti segreteria : €1.500,00
- Rimozione e smaltimento pollaio e tettoia "posticci": €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni



Stato di fatto rappresentato nella P.E. 15/2005



Stato reale della soffitta



Pollaio da rimuovere



Tettoia da rimuovere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso del magazzino grande al piano

primo, alcune difformità in alcune aperture interne ed esterne (finestre non indicate, porte chiuse, ecc..)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica variazione docfa: €2.000,00

In riferimento ai quesiti posti nell'incarico di Ctu al punto 4, dopo aver approfondito le irregolarità, si ritiene di non dover procedere all'accatastamento dell'immobile, in quanto il fabbricato, essendo gravato da difformità edilizie, dovrà sottoporsi ad una procedura di sanatoria per essere regolarizzato. Quest'ultima per essere perfezionata necessita dell'accatastamento che sarà effettuato, in questo modo, ad immobile regolare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AUDITORE VIA PROVINCIALE - CASA NUOVA DI SOTTO 148

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a AUDITORE Via Provinciale - Casa Nuova di Sotto 148, della superficie commerciale di **417,15** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato residenziale unifamiliare, costruito ante 1967, con successivi rimaneggiamenti parziali e limitati, che sviluppa su due livelli fuori terra, più sottotetto, circondato da uno scoperto esclusivo della superficie catastale di circa 1800,00 mq., distante circa 10,0 km. dal centro cittadino di Saccorvarò, è situato in una zona agricola, in aperta campagna. La zona è tranquilla e raggiungibile dalla viabilità pubblica. Dalla strada pubblica, si accede alla proprietà attraverso uno stradino (distinto catastalmente al foglio 13, mapp. 184 di mq. 70), di proprietà di terzi, ma gravato di servitù attiva di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, anche pesante, per accedere al suindicato fabbricato dalla strada provinciale, costituita con atto a rogito del not. Mario Marchionni di Pesaro in data 26-01-79, rep. n. 222744, registrato a Pesaro il 15-06-79 al n. 2311, vol. 36 e trascritto ad Urbino il 23-06-79 al n. 2025. Lo stato generale di manutenzione esterna è insufficiente, alcuni degli accessori al piano terra, esterni al corpo principale del fabbricato, sono crollati o parzialmente crollati, ed allo stato attuale non sono utilizzabili. Esternamente sullo scoperto insistono manufatti posticci, non autorizzati, per gli animali da cortile, che dovranno essere rimossi. La proprietà, almeno per quanto visibile è recintata e delimitata da una rete metallica sorretta da pali di cemento. I confini non sono stati controllati, non essendo oggetto di specifico di incarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di Variabile >2,70 ml..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 375 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 254,87 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE n. 148 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del

01/01/2019 in atti dal 05/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 13/2020)

Coerenze: Confina con le particelle di terreno distinte al C.T. del Comune di Sassocorvaro-Auditore (PU), foglio 13, part. 13-22-28-182-183-184-185

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vialetto d'ingresso



Innesto dalla SP 3 al vialetto d'ingresso



Vialetto d'ingresso



Innesto dalla SP 3 al vialetto d'ingresso



Scoperto esclusivo



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 KM
ferrovia distante 40 KM
autostrada distante 40 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di laterizio e laterizio/pietra, solai di piano in legno e latero-cemento, solaio di copertura in legno, dotato di una buona regolarità sia in pianta che in altezza, esternamente la finitura delle pareti è in pietra/muratura faccia vista, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio. Al piano terra sono presenti cucina, cantina, ampio magazzino, ed accessori: magazzino, portico e piccoli ripostigli, che risultano parzialmente crollati o pericolanti, pertanto, allo stato attuale inutilizzabili. Attraverso una ripida scala interna a singola rampa, si accede al piano primo dove sono presenti ingresso, soggiorno, cucinotto, tre camere da letto (di cui una accatastata come magazzino), bagno, magazzino, ripostiglio e disimpegno. Attraverso una ripida scala interna a gradoni, si accede al sottotetto di altezza variabile da 2,45 a 0,45 ml. circa, che risulta accessibile, ma non praticabile a causa della tipologia di solaio di calpestio a travi "varese", con la sola tavella inferiore, risultando non calpestabile, con pericolo di caduta dall'alto in caso di calpestio delle tavelle in laterizio. Le finestre del fabbricato sono in legno, dotate in parte di vetro camera ed in parte di vetro singolo, in parte di recente installazione ed in parte vetuste, privi di elementi oscuranti (persiane o tapparelle in p.v.c). Il portone d'ingresso è in legno di vecchia fattura. I pavimenti al piano primo sono in vecchie piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, al piano terra sono in vecchie marmette di cemento, in mattoni vecchi e battuto di cemento. porte interne in legno. Il bagno al piano primo è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'abitazione al piano primo è dotata di impianto di riscaldamento, comunque privi di caldaia funzionante e vecchi radiatori in ghisa, l'impianto risulta non utilizzabile. Il piano terra è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari e di vecchia concezione. Il fabbricato è allacciato ai servizi pubblici di energia elettrica ed idrico, fognatura a dispersione nel terreno. All'esterno dei pressi del fabbricato è presente un pozzo, di cui non si è potuto verificare lo stato ed il funzionamento. Il fabbricato è in scadenti condizioni di manutenzione, sia interne che esterne, tranne che per una parte del piano primo, ove sono stati fatti alcuni lavori di manutenzione ordinaria.



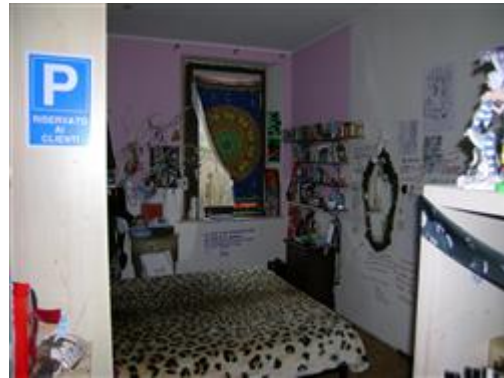
Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[461,50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250403-041003-62004 registrata in data 03/04/2025

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
Corpo principale P.T. Magazzino-cantina	148,00	x	50 %	=	74,00
Cucina p.t.	43,00	x	100 %	=	43,00
Magazzini/ripostigli/portico P.T. - crollati/pericolanti	120,00	x	15 %	=	18,00
Appartamento Piano Primo	96,00	x	100 %	=	96,00
Magazzini Piano Primo	107,00	x	50 %	=	53,50
Terrazzo P. 1°	7,50	x	30 %	=	2,25
Soffitta	96,00	x	15 %	=	14,40

Scoperto esclusivo fino un quintuplo impronta fabbricato principale	1.000,00	x	10 %	=	100,00
Scoperto esclusivo oltre un quintuplo impronta fabbricato	800,00	x	2 %	=	16,00
Totale:	2.417,50				417,15



Piano primo



Scala accesso alla soffitta



Soffitta



Piano terra



Piano terra



Piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia Entrate - OMI (03/04/2025)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 650,00

Studio Tecnico Casinina (03/04/2025)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 546,25 il mq. per un fabbricato in condizioni di conservazione normale. Considerato che il fabbricato è in condizioni di manutenzione scadenti, con alcune porzioni parzialmente crollate, si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo del 25% sul valore medio al mq. Pertanto il valore unitario diventerà € $546,25 - 25\% = 409,68$ €/mq. Arrotondato €/mq. 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 417,15 x 400,00 = **166.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.860,00**

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 dalle planimetrie catastali 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 Auditore, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate OMI

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	rustico	417,15	0,00	166.860,00	166.860,00
				166.860,00 €	166.860,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo il fabbricato oggetto di pignoramento una palazzina isolata unifamiliare, si ritiene che il bene debba essere venduto come lotto unico. Una eventuale divisione in più lotti presupporrebbe la preventiva stesura di un progetto di ristrutturazione per frazionare in più unità immobiliari, con aggravio di costi, sia per il progetto, che per i lavori che ne deriverebbero per la realizzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.860,00**

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: **€. 15.586,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.274,00**

data 10/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Luca Merli