



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BLU FINANZIARIA S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. francesco paolo crippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gabriele Aluigi

CF:LGAGRL65P30L498H
con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a
telefono: 0722317624
email: info@studiocasamarche.it
PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano T° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo, si compone di ingresso, cucina, sala, due camere da letto e due bagni completano l'appartamento due ampi terrazzi, una cantina ed un garage, l'impianto sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistose macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 8-12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7 Trasanni di Urbino, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n° 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.643,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Contratto di Comodato d'uso registrato in data 08-04-2024 a tempo indeterminato

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**, registrata il 03/09/2013 a URBINO ai nn. rep. 47984-20169, iscritta il 05/09/2013 a URBINO ai nn. rg. 4473, rp. 592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275, sub 8-12-22-10-14-20

ipoteca **volontaria**, registrata il 02/03/2007 a URBINO ai nn. rep. 24260-4022, iscritta il 09/03/2007 a Urbino ai nn. RG. 1939,rp.511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F° 76, mapp 275 sub 8-12-22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/08/2024 a URBINO ai nn. rep. 650, trascritta il 13/09/2024 a Urbino ai nn. rg. 5354 rp 4028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp 275 sub 8-12-22-10-14-20

pignoramento, registrata il 16/11/2023 a URBINO ai nn. rep. 629, trascritta il 13/12/2023 a Urbino ai nn. rg. 7069 rp. 5541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp. 275 subb 8-12-22-10-14-20

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 *** (dal 02/03/2007), registrato il 02/03/2007 a Urbino ai nn. rep. 24259-4021, trascritto il 09/03/2007 a Urbino ai nn. rg 1938, rp. 1013.
Il titolo è riferito solamente a F° 76 mapp 275 sub 8-12-22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 25-1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 13/10/1981, rilasciata il 29/10/1981, agibilità del 10/02/2025 con il n. 109-82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intera casa

Variante N. 25-1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/03/1982

Agibilità N. 51-1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025

Concessione in Sanatoria N. 94-2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025 con il n. 94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subb 8-9-10

Concessione in Sanatoria N. 95-2006, rilasciata il 10/02/2025.

Il titolo è riferito solamente a sub 5-6-11

Dia N. 13-05-2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 10/02/2025.

Il titolo è riferito solamente a sub 5

Agibilità N. 53-2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025, agibilità del 10/02/2025

Accertamento di conformità N. prot 31406, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/10/2022

Efficientamento energetico N. prot 32606/2022, per lavori di ecobonus 110%, presentata il 10/11/2022 con il n. prot. SUE1828/2022 di protocollo.

INIZ LAVORI 14-11-2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 8-12-22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA DEI FAETI 7, FRAZIONE TRASANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano T° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo, si compone di ingresso, cucina, sala, due camere da letto e due bagni completano l'appartamento due ampi terrazzi, una cantina ed un garage, l'impianto sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistose macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 8-12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7 Trasanni di Urbino, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n° 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[190,16 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240607-041067-23127 registrata in data 07/06/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	101,50	x	100 %	=	101,50
Terrazzi	14,50	x	33 %	=	4,79
Garage	21,30	x	50 %	=	10,65
Cantina	14,50	x	50 %	=	7,25

Totale:	151,80	124,19
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,18 x 1.350,00 = **167.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di URBINO, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,18	0,00	167.643,00	167.643,00
				167.643,00 €	167.643,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Appartamento	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.643,00**

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:	€. 167.643,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di 122,69 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano 1° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a 2 appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso ampio pranzo soggiorno- cucina , due camere da letto e due bagni completano l'appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l'impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistose macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 10-14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.631,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.631,50
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, registrata il 03/09/2013 a URBINO ai nn. rep. 47984-20169, iscritta il 05/09/2013 a URBINO ai nn. rg. 4473, rp. 592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275, sub 8-12-22-10-14-20

ipoteca **volontaria**, registrata il 03/03/2009 a URBINO ai nn. rep. 28583-6493, iscritta il 12/03/2009 a Urbino ai nn. rg. 1758-rp. 384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a F° 76 mapp 275 sub 10-14-20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/08/2024 a URBINO ai nn. rep. 650, trascritta il 13/09/2024 a Urbino ai nn. rg. 5354 rp 4028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp 275 sub 8-12-22-10-14-20

pignoramento, registrata il 16/11/2023 a URBINO ai nn. rep. 629, trascritta il 13/12/2023 a Urbino ai nn. rg. 7069 rp. 5541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f° 76 mapp. 275 subb 8-12-22-10-14-20

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 03/03/2009), registrato il 03/03/2009 a Urbino ai nn. rep 28582-6492, trascritto il 12/03/2009 a Urbino ai nn. rg. 1757,rp. 1007.

Il titolo è riferito solamente a F° 76 mapp 275 sub 10-14-20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 25-1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 13/10/1981, rilasciata il 29/10/1981, agibilità del 10/02/2025 con il n. 109-82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intera casa

Variante N. 25-1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/03/1982

Agibilità N. 51-1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025

Concessione in Sanatoria N. 94-2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025 con il n. 94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subb 8-9-10

Concessione in Sanatoria N. 95-2006, rilasciata il 10/02/2025.

Il titolo è riferito solamente a sub 5-6-11

Dia N. 13-05-2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 10/02/2025.

Il titolo è riferito solamente a sub 5

Agibilità N. 53-2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/2025, agibilità del 10/02/2025

Accertamento di conformità N. prot 31406, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/10/2022

Efficientamento energetico N. prot 32606/2022, per lavori di ecobonus 110%, presentata il 10/11/2022 con il n. prot. SUE1828/2022 di protocollo.

INIZ LAVORI 14-11-2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA DEI FAETI 7, FRAZIONE TRASANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via dei Faeti 7, frazione Trasanni, della superficie commerciale di **122,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano 1° di un complesso di n° 4 appartamenti con ingresso comune a cui si accedono a 2 appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo , si compone di ingresso ampio pranzo soggiorno- cucina , due camere da letto e due bagni completano l' appartamento due ampi terrazzi , una cantina ed un garage , l' impianti sono autonomi si evidenzia che pur essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione esterna (Ecobonus 110 %) presenta delle vistose macchie di umidità al suo interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 275 sub. 10-14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti 7, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 275 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: via dei Faeti n7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[101,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240607-041067-23131 registrata in data 07/06/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	101,50	x	100 %	=	101,50
Terrazzi	16,80	x	33 %	=	5,54
Garage	16,80	x	50 %	=	8,40
Cantina	14,50	x	50 %	=	7,25
Totale:	149,60				122,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,69 x 1.350,00 = **165.631,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.631,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.631,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,69	0,00	165.631,50	165.631,50
				165.631,50 €	165.631,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.631,50**

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: **€. 165.631,50**

data 13/02/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Aluigi

