



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Egidio de Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA ROSSI

CF:RSSNNL65A48Z133F
con studio in CAGLI (PU) via NARO CASE SPARSE
telefono: 0722318223
fax: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SASSOCORVARO Via San Martino in Piagnano snc, della superficie commerciale di **163,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato antico facente parte di un borghetto del XII secolo che nel corso del tempo ha subito delle trasformazioni e ampliamenti. Fino al 1500 di proprietà del conte di Piagnano, al suo decesso passa a vari proprietari. Ad oggi il borghetto risulta essere parzialmente ristrutturato e con degli interventi più recenti che ne hanno sdenaturalizzato in parte la storicità.

Il fabbricato in cui è insistente l'oggetto di esecuzione fa parte del corpo principale che si può datare all'origine del borghetto.

Realizzato interamente in muratura mista di mattoni e pietra, con solai in laterocemento parte e legno la restante parte è stato oggetto di restauro mantenitivo negli anni 2008 con una attenzione particolare per i materiali utilizzati.

la soluzione dell'impianto termico a pavimenti è sicuramente ideale per non imbruttire le pareti interne.

gli infissi sono in legno con vetro camera, il portone esterne in legno massello a doghe e bugne.

L'immobile è ubicato in Località San Martino di Piagnano di Sassocorvaro in zona di completamento residenziale (B1) in esposizione soleggiate su terreno collinoso.

Si sviluppa principalmente su 3 piani e una zona su 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

il fabbricato verte in ottime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato confina su strada comunale, 2 facciate in aderenza e 1 affaccio su zona rurale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1 (soffitta con scala retrattile) , ha un'altezza interna di 250 cm..Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 58 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino in Piagnano snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da prot. 10185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18
Coerenze: PER IL FABBRICATO: Corte comune su 2 lati,
PER IL TERRENO: Strada Comunale, Corte Comune,
Aggiornamento catastale Prot. PS0022529 del 16/04/2019
- foglio 70 particella 335 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino di Piagnano snc , piano: P.T.-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da prot. 10185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18
Coerenze: PER IL FABBRICATO: Corte comune su 2 lati,
PER IL TERRENO: Strada Comunale, Corte Comune,
nuovo accastamento Prot. PS0022530 del 16/04/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,15 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:	€ 114.406,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.406,40
Data della valutazione:	16/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTO DI INTREVENTO:

a favore: Agenzia delle Entrate- Agente Riscossore per la Provincie della Regione Marche
contro: [REDACTED]

debito: euro 137.775,33 di cui euro 11.650,34 per credito ipotecario

Oggetto: n. 54 estratti di ruolo

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/12/2003 a firma di Not. Paladini di Sassocorvaro ai nn. rep. 898 di repertorio, iscritta il 17/12/2003 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 9594 r.p. 2095, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 228.000,00.

Importo capitale: 114.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 14/02/2011 a firma di Equitalia di Ancona ai nn. rep. 1685/2011 di repertorio, iscritta il 14/02/2011 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 960 r.p. 203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esattoriale di Equitalia .

Importo ipoteca: 8.367,43.

Importo capitale: 3.367,43



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Urbino ai nn. rep. 1084 di repertorio, trascritta il 23/03/2018 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 1464 r.p. 1062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale i pignoramento

*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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2003), con atto stipulato il 12/12/2003 a firma di Not. Paladini di Sassocorvaro ai nn. rep. 897 di repertorio, trascritto il 17/12/2003 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 9593 r.p. 6455

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 23/06/1994 fino al 12/12/2003), con atto stipulato il 23/06/1994 a firma di not. Cafiero di Sassocorvaro ai nn. rep. 28362 di repertorio, trascritto il 20/07/1994 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 3292 r.p. 2470

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. Pratica Edilizia n. 1179/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione .
DINIEGO

N. DIA N. 51/2004 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione per ristrutturazione , presentata il 21/09/2004 con il n. prot. 5303 di protocollo.
Scaduta prima della ultimazione dei lavori

N. DIA 74/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione variante alla DIA prot. 5303 del 21/09/2004, presentata il 11/12/2007 con il n. prot. 7441 di protocollo.
Mai dichiarata la fine lavori ne richiama l'agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG ADOTTATO NEL 2005, l'immobile ricade in zona B1 Zona di Completamento Residenziale



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per aggiornamento catastale resosi necessario al fine di individuare correttamente la proprietà, allo stato attuale l'identificativo catastale contenuto nell'atto di pignoramento non è più aggiornato. Si riassume il nuovo identificativo ottenuto con aggiornamento catastele del 16/04/2019.

- Prot. PS0022529 del 16/4/19 N.C.E.U. F. 70 mapp. 58 sub. 19 P.S1-T-1, Via San Martino di Piagnano snc, Cat. A/3 cl. 1° Cons. Vani 5, r.c. € 232.41 (ex Docfa prot. 10185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18);

- Prot. PS0022530 del 16/04/19 F. 70 mapp. 335 P.T-1, Via San Martino di Piagnano snc, Cat. A/3 cl. 1°, Cons. Vani 1.5, r.c. € 69.72 (ex Docfa prot. 10 185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18, proiezione di fabbricato insistente sulla corte comune mapp. 57);

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze utili inferiore a quelle dichiarate da progetto; Aperture esterne di dimensioni inferiori a quelle di progetto. allo stato attuale con il progetto depositato e i lavori realizzati il lieve difformità non si può ottenere l'agibilità. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Con accertamento di conformità in base agli artt. 36/37 del d.l. 380/2001, per difformità alla DIA presentata. per modifiche delle altezze nette interne residenziali, per modifiche delle aperture. - Autorizzazione sanitaria per variazione delle altezze residenziali, in corso di ristrutturazione non sono state mantenute le altezze dichiarate di progetto, pertanto bisogna modificare le destinazioni d'uso di alcuni locali. in In fase ristrutturazione non sono state rispettate le bucatore di progetto pertanto il rapporto illuminotecnico non è sopperito in alcuni locali, bisogna andare in deroga. - agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione accertamento di conformità : €516,00
- autorizzazione sanitaria : €42,00
- SCIA per accertamento di conformità : €1.500,00
- agibilità con certificazione da effettuare : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa presente che una porzione di fabbricato acquistato con atto pubblico e con regolare planimetria catastale., insiste su suolo condominiale, pertanto il fabbricato risulta di proprietà ma il terreno sul quale insiste non è mai stato ceduto dai comunisti della corte comune. per questo motivo si è dovuto realizzare un aggiornamento catastale per separare i corpi fabbricati che insistono su particelle diverse. sulla porzione di fabbricato che insiste su corte comune è stata dichiarata la proprietà del fabbricato con riserva, precisamente: RISERVA 1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 10 e L. 373)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SASSOCORVARO VIA SAN MARTINO IN PIAGNANO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SASSOCORVARO Via San Martino in Piagnano snc, della superficie commerciale di **163,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato antico facente parte di un borghetto del XII secolo che nel corso del tempo ha subito delle trasformazioni e ampliamenti. Fino al 1500 di proprietà del conte di Piagnano, al suo decesso passa a vari proprietari. Ad oggi il borghetto risulta essere parzialmente ristrutturato e con degli interventi più recenti che ne hanno sdenaturalizzato in parte la storicità.

Il fabbricato in cui è insistente l'oggetto di esecuzione fa parte del corpo principale che si può datare all'origine del borghetto.

Realizzato interamente in muratura mista di mattoni e pietra, con solai in laterocemento parte e legno la restante parte è stato oggetto di restauro mantenitivo negli anni 2008 con una attenzione particolare per i materiali utilizzati.

la soluzione dell'impianto termico a pavimenti è sicuramente ideali per non imbruttire le pareti interne. gli infissi sono in legno con vetro camera, il portone esterne in legno massello a doghe e bugne.

L'immobile è ubicato in Località San Martino di Piagnano di Sassocorvaro in zona di completamento residenziale (B1) in esposizione soleggiate su terreno collinoso.

Si sviluppa principalmente su 3 piani e una zona su 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

il fabbricato verte in ottime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato confina su strada comunale, 2 facciate in aderenza e 1 affaccio su zona rurale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1 (soffitta con scala retrattile) , ha un'altezza interna di 250 cm..Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 58 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino in Piagnano snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da prot. 10185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18
Coerenze: PER IL FABBRICATO: Corte comune su 2 lati,
PER IL TERRENO: Strada Comunale, Corte Comune,
Aggiornamento catastale Prot. PS0022529 del 16/04/2019
- foglio 70 particella 335 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino di Piagnano snc , piano: P.T.-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da prot. 10185/2008 F. 70 mapp. 58 sub. 18
Coerenze: PER IL FABBRICATO: Corte comune su 2 lati,
PER IL TERRENO: Strada Comunale, Corte Comune,
nuovo accastamento Prot. PS0022530 del 16/04/2019

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



ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

all'abitazione si accede da un piccolo loggiato direttamente in un ampio locale a destinazione soggiorno/pranzo e da esso ad una piccola cucina. L'ambiente risulta piacevole con una cura particolare per un recupero rustico, le altezze utili dei vani sono leggermente inferiori rispetto quelle canoniche. Con una larga scala a chiochiola di ferro battuto, si accede al piano superiore destinato al reparto notte.

Ci sono 2 camera da letto, ambio disimpegno, ripostiglio adibito a lavanderia con un terrazzo, e bagno, in questo piano le altezze sono regolari per l'abitazione.

dalla zona soggiorno si scende le scale a chiochiola e si accede al locale bagno al Piano interrato.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ingresso realizzati in legno massello al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: porte interne realizzati in legno massello al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno massello e vetrocamera al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in carta catramata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in cotto e pietra con coibentazione in non necessaria, spessori grossi delle pareti verticali al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in loggiato in piastrelle di cotto al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gress porcellanato anticato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

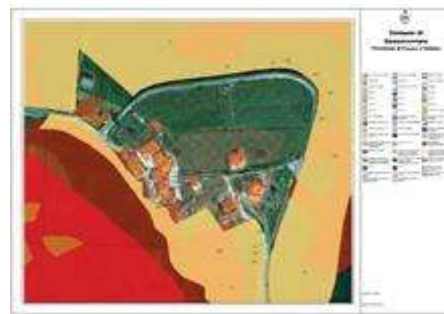
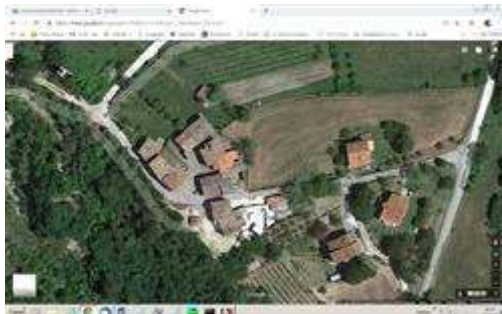
scale: sala a chiocciola in ferro lavorato a mano buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico sottotraccia e a cordino di seta intrecciato , la tensione è di 220V conformità: si buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: a pavimento con alimentazione in GPL conformità: si buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[162,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-9962 registrata in data 05/04/2019

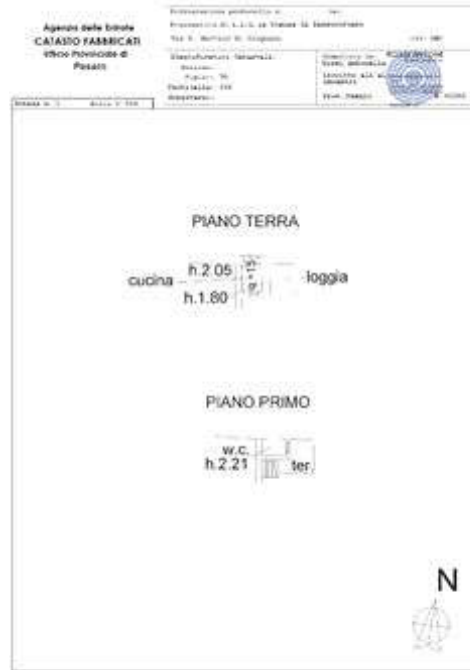
CONSISTENZA:

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
porzione di alloggio censita al F. 70 mapp. 58 sub. 19 , bagno e scala al P.S1	16,80	x	80 %	=	13,44
porzione di alloggio censita al F. 70 mapp. 58 sub. 19, soggiorno/cucina , P. T.	69,00	x	90 %	=	62,10
porzione di alloggio censita al F. 70 mapp. 58 sub. 19 P. 1°, camere, bagno, ripostiglio/lavanderia	69,80	x	100 %	=	69,80
porzione di alloggio censita al F. 70 mapp. 335 P.T., cucina	7,55	x	90 %	=	6,80
porzione di alloggio censito al F.					



70 mapp. 335 P.T., loggia	6,48	x	50 %	=	3,24
porzione di alloggio censito al F. 70 mapp. 335 P.1, bagno	4,37	x	100 %	=	4,37
porzione di alloggio censito al F. 70 mapp. 335 P.1, terrazzo	6,80	x	50 %	=	3,40
Totale:	180,80				163,15



[illegible]

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Data: 10/01/2023
Ora: 10.00
Pag. 1 di 1

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Data: 10/01/2023
Ora: 10.00
Pag. 1 di 1

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Giornata di Accertamento

(Ufficio Provinciale - Sezione Provinciale)

Data: 10/01/2023
Ora: 10.00
Pag. 1 di 1

Year	Number of cases	Number of deaths	Number of cases per 100,000	Number of deaths per 100,000
1990	1,000	100	1.0	0.1
1991	1,100	110	1.1	0.11
1992	1,200	120	1.2	0.12
1993	1,300	130	1.3	0.13
1994	1,400	140	1.4	0.14
1995	1,500	150	1.5	0.15
1996	1,600	160	1.6	0.16
1997	1,700	170	1.7	0.17
1998	1,800	180	1.8	0.18
1999	1,900	190	1.9	0.19
2000	2,000	200	2.0	0.20
2001	2,100	210	2.1	0.21
2002	2,200	220	2.2	0.22
2003	2,300	230	2.3	0.23
2004	2,400	240	2.4	0.24
2005	2,500	250	2.5	0.25
2006	2,600	260	2.6	0.26
2007	2,700	270	2.7	0.27
2008	2,800	280	2.8	0.28
2009	2,900	290	2.9	0.29
2010	3,000	300	3.0	0.30
2011	3,100	310	3.1	0.31
2012	3,200	320	3.2	0.32
2013	3,300	330	3.3	0.33
2014	3,400	340	3.4	0.34
2015	3,500	350	3.5	0.35
2016	3,600	360	3.6	0.36
2017	3,700	370	3.7	0.37
2018	3,800	380	3.8	0.38
2019	3,900	390	3.9	0.39
2020	4,000	400	4.0	0.40

[illegible]

Year	Population (millions)	Population (millions)	Population (millions)	Population (millions)	Population (millions)
1990	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
2000	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
2010	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
2020	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
2030	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
2040	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
2050	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
2060	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
2070	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
2080	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
2090	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
2100	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio di Pesaro (08/04/2019)

Domanda: minima

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 930,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo delle valutazioni con 2 annotazioni da dover precisare:

considerata la notevole dimensioni dei muri che aumentano considerevolmente la superficie lorda commerciale esterna,

considerato le irregolarità urbanistiche da dover sistemare per poter ottenere l'agibilità si é valuto al mq in euro 720.00

si è dettagliato la scopolizione delle superici applicando un coefficiente di ragguaglio alla voce descrizioni, pertanto si provvederà

al calcolo effettivo senza ripetere nuovamente lo sviluppo.

mq. 163,145 x €/mq. 720,00 = euro 117.464,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **117.464,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.464,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.464,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato nel nostro caso un piccolo centro urbano, dove la domanda e l'offerta è minima e per lo più parentale.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 720 (settecentoventi/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di SASSOCORVARO, agenzie: DI MERCATALE, osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: conoscenza personale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	163,15	0,00	117.464,40	117.464,40
				117.464,40 €	117.464,40 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.058,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.406,40

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: €. 114.406,40

data 16/04/2019

il tecnico incaricato
ANTONELLA ROSSI

