



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A unità abitativa al P.T. (villetta) a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **273,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
 Trattasi di unità abitativa al P. Terra di una villetta bifamiliare, con scoperto-giardino di pertinenza, (comune ad altra unità al P.1°, Sub. 3), ubicata in Via Pian delle Rose n° 21, in Comune di Carpegna; L'unità immobiliare, trae accesso dalla Via Pian Delle Rose, nella parte a monte, attraverso cancello pedonale e percorso su marciapiede e portico esclusivo; Quindi trae anche accesso, nella zona a valle, in corrispondenza dell'accesso carrabile comune ai garages; Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni, in allegato);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-T, ha un'altezza interna di 2,70 minimo per le parti abitative. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose, piano: S1-S2-T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED], (ditta esecutata), per la piena proprietà [REDACTED] Via Pian delle Rose, altra unità sub. 3, parti comuni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri;
 Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni, in allegato);

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

B unità abitativa al P.1° in corso di costruzione a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità abitativa, con interni ancora allo stato grezzo, al P. Primo Sottotetto di una villetta bifamiliare, rifinita esternamente, e con scoperto-giardino di pertinenza, (comune ad altra unità al P.T., Sub. 2), ubicata in Via Pian delle Rose snc, in Comune di Carpegna; L'unità immobiliare, trae accesso dalla Via Pian Delle Rose, nella parte a monte, attraverso cancello pedonale, percorso su marciapiede e tratto di scala esterna esclusiva; Quindi trae anche accesso, nella zona a valle, in corrispondenza dell'accesso carrabile comune ai garages;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-1°, ha un'altezza interna di ml. 1,90 minimo a ml. 3,90 massimo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 212 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose, piano: S1-S2-1°, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED], (ditta esecutata), per la piena proprietà [REDACTED] Via Pian delle Rose, altra unità sub. 2, parti comuni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri;
 Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale



comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni in allegato);

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	361,36 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:	€. 365.428,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 365.000,00
Data della valutazione:	13/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 212, sub. 2, risulta essere la residenza della ditta esecutata e relativa famiglia (vedi certificato di residenza in allegato); L'altra unità immobiliare, (all'interno dello stesso fabbricato e con utilità comuni), al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, mappale 212, sub. 3, risulta libera, ma internamente ancora allo stato grezzo, quindi necessitano lavori di rifinitura, al fine di renderla utilizzabile ed abitabile; Di fatto, anche detta unità immobiliare al F° 16, mapp. 212, Sub. 3, sia nelle parti esclusive che nelle parti comuni, viene utilizzata dalla ditta esecutata e dalla propria famiglia;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato alla data del 12/07/2021;

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, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 330 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.
Importo ipoteca: euro 1.260.000,00.



La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La presente iscrizione riguarda anche altri beni immobili ed altri soggetti, contro differenti diritti;

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 331 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

Importo ipoteca: euro 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La presente iscrizione riguarda anche altri beni immobili ed altri soggetti, contro differenti diritti;

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 16/05/2013 a Urbino ai nn. 332 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

Importo ipoteca: euro 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Riguardo i beni immobili di cui a questo 6° lotto, per la presente iscrizione risultano le seguenti annotazioni: Comunicazione n° 474 del 10/06/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/2019; Cancellazione totale eseguita in data 08/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993);

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2014 a Urbino ai nn. 439 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

Importo ipoteca: euro 185.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Alla presente iscrizione risulta eseguita annotazione n° 232 reg. part. in data 08/04/2020 (restrizione di beni);

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/11/2014 a Urbino ai nn. 701 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in Jesi, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

Importo ipoteca: euro 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Alla presente iscrizione risulta eseguita annotazione n° 289 reg. part. del 15/04/2021 (restrizione di beni);

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/10/2016 a Urbino ai nn. 799 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

Importo ipoteca: euro 566.841,28.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trattasi di iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo; La presente iscrizione riguarda anche altri beni immobili ed altri soggetti, contro differenti diritti;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/03/2019 a Urbino ai nn. 975 Reg. Part., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per la piena proprietà.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto del presente lotto 6 ed altri beni immobili sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La presente trascrizione riguarda anche altri beni immobili ed altri soggetti, contro differenti diritti;

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'intero edificio presenta le seguenti difformità: lievissime difformità di alcuni tratti dei divisori interni; Presenza di alcune piccole aperture di areazione a livello del Piano 2° Sottotrada; Lievi modifiche esterne alla sistemazione dei profili del terreno sui vari fronti dell'edificio; Il tutto in difformità al progetto di variante n° 1405/85 del 07/02/1985 (vedi copia in allegato), per cui sarà necessario presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità, generale; Le opere interne risultanti al Primo Piano, nell'unità Sub. 3, (in corso di costruzione), seppur ancora da ultimare, risultano in sostanza, corrispondere al progetto di variante n° 1405/85 del 07/02/1985, con minime variazioni alle tramezzature divisorie interne, da inserire nella nuova pratica edilizia e per il completamento dei lavori stessi; Terminati i lavori di completamento, per tale unità Sub. 3, sarà poi necessario procedere alla variazione catastale della stessa unità immobiliare, (con inserimento della nuova planimetria catastale ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico), e quindi procedere alla richiesta del certificato di abitabilità;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato; Per quanto riguarda il regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato, si fa riferimento all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ nata a _____ (ditta esecutata) per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atti di compravendita, con atto stipulato il 24/12/1981 a firma di Notaio _____ di _____ ai nn. 17689 di repertorio, trascritto il 12/01/1982 a Urbino ai nn. 216 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Concessione edilizia N. 28/82' (P.E. n° 33/82'), intestata a _____ nata a _____ per lavori di costruzione di nuovo fabbricato urbano - lotto n° 10, rilasciata il 13/10/1982 con il n. 28 di protocollo.

Vedi copia dello stesso permesso edilizio in allegato;

Autorizzazione di variante in corso d'opera N. 1405/85' di prot. (P.E. n° 17/85'), intestata a _____, nata a _____ (ditta esecutata), per lavori di costruzione di nuovo



fabbricato ad uso di civile abitazione , rilasciata il 07/02/1985 con il n. 1405 di protocollo.
Vedi copia dello stesso permesso edilizio in allegato;

Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili non ultimati in termini **N. 1716 di prot. (P.E. n° 17/85'**, intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] (ditta esecutata), per lavori di completamento fabbricato di civile abitazione (in riferimento alla C.E. n° 28/82' e successiva Autorizzazione di Variante prot. n° 1405/85'), rilasciata il 03/06/1989 con il n. 1716 di protocollo.
Vedi copia dello stesso permesso edilizio in allegato;

Autorizzazione di abitabilità parziale **N. 17/85'**, intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] (ditta esecutata), agibilità del 12/05/1993.

Il titolo è riferito solamente a all'unità abitativa distinta al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, particella 212, subalterno 2 (con esclusione dell'altra unità al subalterno 3 in quanto risultante allo stato grezzo).

Vedi copia dell'autorizzazione di abitabilità in allegato;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Decreto del Commissario ad Acta n° 6 del 24/01/2011 e variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 26/03/2014, l'immobile ricade in zona art. 16.4 - sottozona C2.1. relativa ad aree già convenzionate in cui rimangono valide le convenzioni stipulate. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi estratto del P.R.G. di Carpegna e relative Norme Tecniche di Attuazione in allegato;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame, di cui al presente lotto 6;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievissime difformità di alcuni tratti di divisori interni; Presenza di alcune piccole aperture di areazione a livello del Piano 2° Sottostrada; Lievi modifiche esterne alla sistemazione dei profili del terreno sui vari fronti dell'edificio; Il tutto in difformità al progetto di variante n° 1405/85 del 07/02/1985 (vedi copia in allegato); I lavori interni al Primo Piano, nell'unità Sub. 3, (in corso di costruzione), seppur ancora da ultimare, risultano in sostanza, corrispondere al progetto di cui sopra, con minime variazioni alle tramezzature divisorie interne, da inserire nella nuova pratica edilizia necessaria per il completamento dei lavori stessi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di una pratica edilizia per l'accertamento di conformità al Comune di Carpegna, per tutte le modifiche sopra indicate e comprensivo delle opere di completamento degli interni dell'unità immobiliare al Sub. 3 (attualmente con interni allo stato grezzo);

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di una pratica edilizia per l'accertamento di conformità al Comune di Carpegna, per tutte le modifiche e le opere di completamento degli interni dell'unità al Sub. 3 (attualmente grezzi) e relativi successivi adempimenti:: €.14.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'unità al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, particella 212, subalterno 3, risulta internamente ancora allo stato grezzo, per cui a seguito della ultimazione delle opere e rifiniture interne ed impianti, sarà necessario presentare la richiesta del certificato di abitabilità;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

L'unità al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, particella 212, subalterno 3, risulta internamente ancora allo stato grezzo ed in catasto dichiarata in corso di costruzione; A seguito del completamento delle opere di rifinitura interne, sarà necessaria procedere alla variazione catastale della stessa unità immobiliare, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico e migliore identificazione di tutte la parti comuni;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente di Carpegna)

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi estratto P.R.G. di Carpegna e relative norme di attuazione, in allegato;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità tecnica impiantistica di cui sopra, è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento degli impianti presenti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti; L'unità al F° 16 del Catasto Fabbricati di Carpegna, particella 212, subalterno 3, risulta internamente ancora allo stato grezzo, senza rifiniture interne ed impianti;

BENI IN CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE

UNITÀ ABITATIVA AL P.T. (VILLETTA)

DI CUI AL PUNTO A

unità abitativa al P.T. (villetta) a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **273,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di unità abitativa al P. Terra di una villetta bifamiliare, con scoperto-giardino di pertinenza, (comune ad altra unità al P.1°, Sub. 3), ubicata in Via Pian delle Rose n° 21, in Comune di Carpegna; L'unità immobiliare, trae accesso dalla Via Pian Delle Rose, nella parte a monte, attraverso cancello pedonale e percorso su marciapiede e portico esclusivo; Quindi trae anche accesso, nella zona a valle, in corrispondenza dell'accesso carrabile comune ai garages; Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni, in allegato);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-T, ha un'altezza interna di 2,70 minimo per le parti abitative. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose, piano: S1-S2-T, intestato a () nata a () (ditta esecutata), per la piena proprietà



Via Pian delle Rose, altra unità sub. 3, parti comuni, proprietà , proprietà , salvo altri;

Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni, in allegato);

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa si sviluppa al Piano Terra con un portico d'ingresso esterno, quindi un disimpegno d'ingresso interno, da cui si accede alla zona "giorno", con cucina e pranzo-soggiorno dotati di balcone, un locale studio, compreso un w.c. con disimpegno ed un sottoscala; Sempre da detto ingresso interno, si accede poi alla zona "notte", con disimpegno, un ampio bagno, una camera ed altre due camere con balcone; Sempre dal disimpegno d'ingresso al P.T., tramite scala a scendere a più rampanti, si accede al Piano 1° Sottostada, dove sono ubicati vari locali accessori, quali un garage, altri due locali, due lavanderie ed un w.c. con disimpegno; A questo Piano 1° Sottostada,

insistono altro garage ed altri spazi di disimpegno e scala per il Piano 2° Sottotrada, non riportati nella planimetria catastale, ma indicati nell'elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni ed esclusive, in allegato; L'altro garage che sarebbe esclusivo dell'altra unità al P.1° (unità al Sub. 3), è dotato di rifiniture ed infissi e risulta comunicante, (senza divisori), al garage esclusivo di detta unità immobiliare al Sub. 2; Gli spazi di disimpegno e la scala per il Piano 2° Sottotrada, risultano comuni anche all'altra unità immobiliare al P.1°, Sub. 3 (vedi elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni, in allegato); Quindi dal livello del P.1° Sottotrada, attraverso disimpegni e scala, comuni, si scende al Piano 2° Sottotrada, dove sono ubicati la porzione di cantina riportata nella planimetria catastale del Sub. 2 ed altri locali comunicanti tra loro, in parte di uso comune ed in parte esclusivi dell'altra unità abitativa al P.1°, Sub. 3; L'agiamento scoperto esterno è adibito in parte a percorsi e scoperti pavimentati ed in parte a giardino e risulta in uso comune, ad entrambe le unità Sub. 2 e Sub. 3; Detto agiamento risulta completamente recintato, (con muretti e ringhiere) e dotato di cancelli sia pedonali, che carrabili, (in corrispondenza della zona di accesso ai garage); Il giardino, risulta piantumato e dotato di impianto di illuminazione; (vedere rilievi fotografici in allegato);

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad ante realizzato in metallo con apertura manuale nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ad ante realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ad ante realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli. Al piano superiore, risulta l'altra unità immobiliare Sub. 3 in corso di costruzione; nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura e parti in C.A., il rivestimento è realizzato in Intonaco e pittura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle in cotto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parte in mattonelle in cotto e parte in legno. Nei locali accessori, alcune pavimentazioni risultano mancanti; nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno massello al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione, la tensione è di 220 volt conformità: non rilevabile. Dagli accertamenti, non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto; nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: per civile abitazione la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e/o cemento con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. Dagli accertamenti, non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto; nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: per cucina con alimentazione a bombola esterna conformità: non rilevabile. Dagli accertamenti, non è risultata essere presente nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



documentazione attestante la conformità dell'impianto;

idrico: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. Dagli accertamenti, non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

nella media 

termico: caldaia ed elementi diffusori radianti con alimentazione in gasolio i diffusori sono in metallo conformità: non rilevabile. Dagli accertamenti, non è risultata essere presente documentazione attestante la conformità dell'impianto;

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Diverse parti denotano infiltrazioni e conseguenti distacchi dello strato di copriferro, per cui risulta indispensabile opportuno intervento di manutenzione;

al di sotto della media 

copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento

nella media 

scaie interne: a rampanti realizzate in cemento armato

nella media 

solai: latero-cemento

nella media 

strutture verticali: costruite in parte in C.A. e parte in muratura

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[295,155 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 202-18183 registrata in data 07/08/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Sup. Esterna Lorda cantina al P.2° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 50 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 = mq. 35,00	35,00	x	40 %	=	14,00
Sup. Esterna Lorda parti comuni per 1/2 di mq. 66 al P.2° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 33 x (coeff. di stato per	23,10	x	40 %	=	9,24



rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 = mq. 23,10					
Sup. Esterna Lorda lavanderie, w.c. ed altri locali al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 124 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 99,20	99,20	x	60 %	=	59,52
Sup. Esterna Lorda garage al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 31 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,90 = mq. 27,90	27,90	x	50 %	=	13,95
Sup. Esterna Lorda parti comuni per 1/2 di mq. 15 al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 7,50 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 6,00	6,00	x	50 %	=	3,00
Sup. Esterna Lorda abitazione al P. Terra mq. 195 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 156,00	156,00	x	100 %	=	156,00
Sup. Esterna Lorda portico d'ingresso al P. Terra (ACCESSORIA) mq. 12 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 9,60	9,60	x	35 %	=	3,36
Sup. Esterna Lorda balconi al P. Terra (ACCESSORIA) mq. 40 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 32,00	32,00	x	30 %	=	9,60
Sup. Esterna Lorda scoperto comune per 1/2 di mq. 560 circa (ACCESSORIA) mq. 280 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) 0,80 = mq. 224,00	224,00	x	2 %	=	4,48
Totale:	612,80				273,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato di manutenzione, delle rifiniture, degli impianti delle varie porzioni che compongono l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i dovuti conteggi dei costi per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si sono determinati specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicati; Tali coefficienti vengono applicati alle relative consistenze delle diverse porzioni d'immobile, raggruppate per superfici omogenee, che successivamente vengono poi moltiplicate per i relativi coefficienti per destinazione, in particolare:

S.E.L. cantina al P.2° Sottotrada (ACCESSORIA) mq. 50 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 x 0,40 = mq. 14,00

S.E.L. parti comuni per 1/2 di mq. 66 al P.2° Sott. (ACCESS.) mq. 33 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 x 0,40 = mq. 9,24

S.E.L. lavanderie, w.c. e locali al P.1° Sott. (ACCESSORIA) mq. 124 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 x 0,60 = mq. 59,52

S.E.L. garage al P.1° Sottotrada (ACCESSORIA) mq. 31 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,90 x 0,50 = mq. 13,95

S.E.L. parti comuni per 1/2 di mq. 15 al P.1° Sott. (ACCESS.) mq. 7,50 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 x 0,50 = mq. 3,00

S.E.L. abitazione al P. Terra mq. 195 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 x 1,00 = mq. 156,00

S.E.L. portico d'ingresso al P. Terra (ACCESSORIA) mq. 12 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 x 0,35 = mq. 3,36

S.E.L. balconi al P. Terra (ACCESSORIA) mq. 40 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 x 0,30 = mq. 9,60

S.E.L. scoperto comune per 1/2 di mq. 560 circa (ACCESSORIA) mq. 280 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) 0,80 x 0,02 = mq. 4,48

A seguito di tali conteggi, per l'immobile oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale ponderata di complessivi metri quadrati 273,15; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1.050,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	273,15	x	1.050,00	=	286.807,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 286.807,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 286.807,50
---	---------------------

BENI IN CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE



UNITÀ ABITATIVA AL P.1° IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO B

unità abitativa al P.1° in corso di costruzione a CARPEGNA VIA PIAN DELLE ROSE, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di unità abitativa, con interni ancora allo stato grezzo, al P. Primo Sottotetto di una villetta bifamiliare, rifinita esternamente, e con scoperto-giardino di pertinenza, (comune ad altra unità al P.T., Sub. 2), ubicata in Via Pian delle Rose snc, in Comune di Carpegna; L'unità immobiliare, trae accesso dalla Via Pian Delle Rose, nella parte a monte, attraverso cancello pedonale, percorso su marciapiede e tratto di scala esterna esclusiva; Quindi trae anche accesso, nella zona a valle, in corrispondenza dell'accesso carrabile comune ai garages;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-1°, ha un'altezza interna di ml. 1,90 minimo a ml. 3,90 massimo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 212 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Pian delle Rose, piano: S1-S2-1°, intestato a () nata a () (ditta esecutata), per la piena proprietà () Via Pian delle Rose, altra unità sub. 2, parti comuni, proprietà (), proprietà (), salvo altri;

Nella suddetta unità immobiliare sono comprese le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni in allegato);

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a 35 Km circa; Pesaro a 66 Km circa; Repubblica di San Marino a 35 Km circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Sasso Simone e Simoncello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa si sviluppa al Piano Primo Sottotetto; Percorsa la rampa di scala esterna esclusiva, si entra nel portone d'ingresso e si accede all'interno della parte principale abitativa della unità immobiliare Sub. 3 in oggetto; Come da rilievi fotografici in allegato, l'intera porzione al Piano 1° Sottotetto, internamente risulta tutta allo stato grezzo, senza pavimenti, intonaci, rifiniture, ecc. ecc.; Per quanto riguarda gli impianti risultano solo predisposizioni, (canne, condotte sottotraccia, ecc. ecc.); Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, risulta predisposta caldaia a gasolio, (posizionata nella Centrale Termica comune al P.2° Sottotrada), nonché le condotte e predisposizioni alla parte abitativa; Dal portone d'ingresso si percorre altro tratto di scala interna ad unico rampante e si raggiunge un primo disimpegno, da cui si accede direttamente al soggiorno ed alla cucina, dotati rispettivamente di una terrazza e di un balcone; Quindi da detto primo disimpegno, attraverso un corridoio, si accede poi alla zona notte con due camere, un servizio igienico ed una parte di soffitta utilizzabile; Fanno poi parte e sono comprese nell'unità immobiliare Sub. 3, il garage esclusivo al P.1° Sottotrada, la cantina esclusiva al P.2° Sottotrada e sono comprese altresì le varie utilità comuni, in particolare l'unità F° 16 part. 212 sub. 1 che costituisce il bene comune non censibile a tutti i subalterni, (agiamento e pertinenza comuni); Sono compresi quindi tutti gli spazi, tratti di corridoi, scale comuni, locali cisterna e centrale termica comuni, ecc. ecc., ai vari livelli del fabbricato (vedi elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni, in allegato); Quindi dal livello del P.1° Sottotrada, attraverso disimpegni e scala, comuni, si scende al Piano 2° Sottotrada, dove sono ubicati la porzione di cantina esclusiva ed altri locali comunicanti tra loro, in parte di uso comune ed in parte esclusivi dell'altra unità abitativa al P. Terra, Sub. 3; L'agiamento scoperto esterno è adibito in parte a percorsi e scoperti pavimentati ed in parte a giardino e risulta in uso comune, ad entrambe le unità Sub. 2 e Sub. 3; Detto agiamento risulta completamente recintato, (con muretti e ringhiere) e dotato di cancelli sia pedonali, che carrabili, (in corrispondenza della zona di accesso ai garage); Il giardino, risulta piantumato e dotato di impianto di illuminazione; (vedere rilievi fotografici in allegato);

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad ante realizzato in metallo con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura e parti in C.A. , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad ante realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. In diverse parti si denotano infiltrazioni, crepe e	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------



fessurazioni, per cui risulta indispensabile opportuno intervento di manutenzione;

copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento

nella media 

solai: latero-cemento

nella media 

scale esterne: a rampanti costruite in cemento armato

al di sotto della media 

scale interne: a rampanti realizzate in cemento armato. Anche la scala interna risulta allo stato grezzo, come il resto dell'unità immobiliare;

nella media 

strutture verticali: costruite in parte in C.A. e parte in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Sup. Esterna Lorda cantina al P.2° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 34 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 = mq. 23,80	23,80	x	40 %	=	9,52	
Sup. Esterna Lorda parti comuni per 1/2 di mq. 66 al P.2° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 33 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 = mq. 23,10	23,10	x	40 %	=	9,24	
Sup. Esterna Lorda garage al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 25 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,90 = mq. 22,50	22,50	x	50 %	=	11,25	
Sup. Esterna Lorda parti comuni per 1/2 di mq. 15 al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 7,50 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,80 = mq. 6,00	6,00	x	50 %	=	3,00	
Sup. Esterna Lorda abitazione al P. 1° Sottotetto mq. 104,00 x						



(coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,45 = mq. 46,80	46,80	x	90 %	=	42,12
Sup. Esterna Lorda parte di soffitta utilizzabile, al P. 1° Sottotetto (ACCESSORIA) mq. 14,80 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,45 = mq. 6,66	6,66	x	50 %	=	3,33
Sup. Esterna Lorda balconi al P. 1° Sottotetto (ACCESSORIA) mq. 3,43 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) 0,70 = mq. 2,40 circa	2,40	x	30 %	=	0,72
Sup. Esterna Lorda terrazza al P.1° Sottotetto (ACCESSORIA) mq. 18,57 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) 0,70 = mq. 13,00 circa	13,00	x	35 %	=	4,55
Sup. Esterna Lorda scoperto comune per 1/2 di mq. 560 circa (ACCESSORIA) mq. 280 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) 0,80 = mq. 224,00	224,00	x	2 %	=	4,48
Totale:	368,26				88,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato di manutenzione, delle rifiniture, degli impianti delle varie porzioni che compongono l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i dovuti conteggi dei costi per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si sono determinati specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicati; Tali coefficienti vengono applicati alle relative consistenze delle diverse porzioni d'immobile, raggruppate per superfici omogenee, che successivamente vengono poi moltiplicate per i relativi coefficienti per destinazione, in particolare:

S.E.L. cantina al P.2° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 34 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 x 0,40 = mq. 9,52

S.E.L. parti comuni per 1/2 di mq. 66 al P.2° Sott. (ACCESS.) mq. 33 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,70 x 0,40 = mq. 9,24

S.E.L. garage al P.1° Sottostrada (ACCESSORIA) mq. 25 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) 0,90 x 0,50 = mq. 11,25

S.E.L. parti comuni per 1/2 di mq. 15 al P.1° Sott. (ACCESS.) mq. 7,50 x (coeff. di stato per rifiniture,



impianti, ecc.) $0,80 \times 0,50 =$ mq. 3,00

S.E.L. abitazione al P. 1° Sottotetto mq. 104,00 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) $0,45 \times 0,90 =$ mq. 42,12

S.E.L. parte soffitta utilizzabile al P.1° Sott. (ACCESS.) mq. 14,80 x (coeff. di stato per rifiniture, impianti, ecc.) $0,45 \times 0,50 =$ mq. 3,33

S.E.L. balconi al P.1° Sott. (ACCESSORIA) mq. 3,43 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) $0,70 \times 0,30 =$ mq. 0,72

S.E.L. terrazza al P.1° Sott. (ACCESSORIA) mq. 18,57 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) $0,70 \times 0,35 =$ mq. 4,55

S.E.L. scoperto comune per 1/2 di mq. 560 circa (ACCESSORIA) mq. 280 x (coeff. di stato per rifiniture, ecc.) $0,80 \times 0,02 =$ mq. 4,48

A seguito di tali conteggi, per l'immobile oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale ponderata di complessivi metri quadrati 88,21; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1.050,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,21	x	1.050,00	=	92.620,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.620,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.620,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Carpegna, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

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	unità abitativa al P.T. (villetta)	273,15	0,00	286.807,50	286.807,50
B	unità abitativa al P.1° in corso di costruzione	88,21	0,00	92.620,50	92.620,50
				379.428,00 €	379.428,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.428,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 428,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.000,00**

data 13/07/2021

il tecnico incaricato

