



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FEDAIA SPV S.R.L.,E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Walter Saraghi**

CF: SRGWTR68T09L500Y  
con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30  
telefono: 0722330973  
fax: 0722330973  
email: w.saraghi@alice.it  
PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a URBANIA P.za PIERFRANCESCO BRANCALEONI 3, della superficie commerciale di **95,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, oggetto di valutazione, fa parte di un fabbricato residenziale composto da n. 12 unità abitative suddivise in n. 2 blocchi (A e B) con relative scale comuni a circa 500 mt dal centro di Urbania (PU). Il fabbricato che si sviluppa su cinque livelli (uno seminterrato, tre piani fuori terra dove sviluppano gli alloggi e un sottotetto) ha struttura portante in muratura verosimilmente in mattoni pieni e/o tipo UNI 21 fori con solai di piano e di copertura in latero-cemento (SAP). Le fondazioni sono in cemento armato che svettano fino al Piano Terra (come si evince anche dalle foto del Piano Seminterrato) e il manto di copertura in tegolcoppo con lattoneria in rame e sporgenze in cemento armato.

L'alloggio, posto al Piano Terra con accesso dalla scala comune contraddistinta con la lettera "B", è composto da n. 4 vani (un soggiorno-cucina e 3 camere) di cui due serviti da terrazzo, un disimpegno e un bagno. Al Piano Seminterrato è presente il locale cantina con altri vani comuni destinati a ricovero motorini/biciclette e lavanderia. Nel sottotetto, raggiungibile sempre dalla scala "B" si trova lo stenditoio comune. Tutto attorno all'edificio lo scoperto risulta essere comune.

L'immobile nel suo complesso rispecchia gli edifici di edilizia economico-popolare degli anni '60 con pareti esterne in mattoni intonacati e tinteggiati, infissi esterni e sistema di oscuramento in persiane di legno e ringhiere in ferro. Le condizioni di manutenzione sia esterna che interna delle parti comuni sono discrete. Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, gas metano e fognature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - PT, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 e 2,40 la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 298 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIERFRANCESCO BRANCALEONI n. 2 , piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/04/2024 Pratica n. PS0033970 in atti dal 25/04/2024  
Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio F. 11 p.la 298 e P.za P. Brancaleoni  
Il numero civico risulta essere il n. 3 e non il n. 2 come erroneamente indicato sulla visura catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,67 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.701,60</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.700,00**

Data della valutazione: **28/10/2024**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Tuttavia il 23 settembre 2024, data del sopralluogo, l'immobile risulta libero in quanto l'esecutato si trova ricoverato in struttura ospedaliera

### **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 28/10/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 103742/15176 di repertorio, iscritta il 29/10/2005 a URBINO ai nn. 8562/2549, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 186000.

Importo capitale: € 93000.

Durata ipoteca: 30 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 01/03/2024 a URBINO ai nn. 123, trascritta il 05/04/2024 a URBINO ai nn. 2004/1520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO

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:	<b>€. 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un amministratore condominiale, ma dalle informazioni ricevute dal "rappresentante" condominiale non vi sono spese/scadenze insolute da parte dell'esecutato alla data della presente perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2005), con atto stipulato il 28/10/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) di Urbania (PU) ai nn. 103741/15175 di repertorio, trascritto il 29/10/2005 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 8561/4406

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 24/09/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 24/09/1995 fino al 28/10/2005), registrato il 17/02/1996 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 96/325, trascritto il 23/04/1998 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1925/1405

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



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. n. 34 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI 12 ALLOGGI PER LAVORATORI, presentata il 03/05/1958 con il n. 6097 di protocollo, rilasciata il 08/05/1958 con il n. 2533 di protocollo, agibilità del 30/12/1960 con il n. 34/8417 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 30 del 29/07/2019, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di completamento B1.d. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.03 - Zone residenziali di completamento B1 Le Zone B1 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente: in esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando gli indici e le prescrizioni che seguono. Comprendono le Zone B1.a, B1.b, B1.c, B1.d, B1.e.. Zona B1.d: - Lotto minimo: libero; - Indice di Fabbricabilità: 0,60 mc./mq; - Rapporto di Copertura: 25%; - Altezza massima: 10,50; - Numero dei piani: 3; - Distanze: (dai confini) ml. 6,00; (dai fabbricati) ml. 12,00 dagli edifici; - Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione. Il P.R.G. impone l'obbligo di conservare gli edifici esistenti per i quali è consentita la MO, MS, R, RC, RE, fatto salvo quanto previsto al successivo comma. Sono consentite modifiche ed ampliamenti unicamente finalizzati alla necessità di soddisfare gli standard relativi ai parcheggi secondo quanto specificato nella scheda allegata, da attuare mediante la presentazione di un progetto unitario che consideri anche la soluzione degli accessi e risulti vincolante per tutti gli edifici interessati.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata all'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente il bene immobile in esame

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in base al progetto depositato in comune si rileva che la rampa di scala, posta nel retro-prospetto a collegamento tra terrazzo e scoperto, non è stata realizzata. Anche il locale cantina, al Piano Seminterrato, è stato realizzato in altra posizione rispetto al progetto. Inoltre l'altezza dell'alloggio risulta essere di cm. 300 rispetto ai cm. 325 del progetto e anche la cantina risulta di cm. 240 rispetto ai cm. 220. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Titolo in sanatoria più oneri: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 2

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale viene riportata l'altezza di cm. 220 del locale cantina al Piano Seminterrato al posto di cm. 240 misurata sul posto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento



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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mese 1

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA P.ZA PIERFRANCESCO BRANCALEONI 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBANIA P.za PIERFRANCESCO BRANCALEONI 3, della superficie commerciale di **95,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, oggetto di valutazione, fa parte di un fabbricato residenziale composto da n. 12 unità abitative suddivise in n. 2 blocchi (A e B) con relative scale comuni a circa 500 mt dal centro di Urbania (PU). Il fabbricato che si sviluppa su cinque livelli (uno seminterrato, tre piani fuori terra dove sviluppano gli alloggi e un sottotetto) ha struttura portante in muratura verosimilmente in mattoni pieni e/o tipo UNI 21 fori con solai di piano e di copertura in latero-cemento (SAP). Le fondazioni sono in cemento armato che svettano fino al Piano Terra (come si evince anche dalle foto del Piano Seminterrato) e il manto di copertura in tegolcoppo con lattoneria in rame e sporgenze in cemento armato.

L'alloggio, posto al Piano Terra con accesso dalla scala comune contraddistinta con la lettera "B", è composto da n. 4 vani (un soggiorno-cucina e 3 camere) di cui due serviti da terrazzo, un disimpegno e un bagno. Al Piano Seminterrato è presente il locale cantina con altri vani comuni destinati a ricovero motorini/biciclette e lavanderia. Nel sottotetto, raggiungibile sempre dalla scala "B" si trova lo stenditoio comune. Tutto attorno all'edificio lo scoperto risulta essere comune.

L'immobile nel suo complesso rispecchia gli edifici di edilizia economico-popolare degli anni '60 con pareti esterne in mattoni intonacati e tinteggiati, infissi esterni e sistema di oscuramento in persiane di legno e ringhiere in ferro. Le condizioni di manutenzione sia esterna che interna delle parti comuni sono discrete. Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, gas metano e fognature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - PT, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 e 2,40 la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 298 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIERFRANCESCO BRANCALEONI n. 2 , piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/04/2024 Pratica n. PS0033970 in atti dal 25/04/2024

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio F. 11 p.lla 298 e P.za P. Brancaleoni

Il numero civico risulta essere il n. 3 e non il n. 2 come erroneamente indicato sulla visura catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





*RETROPROSPETTO*



*CANTINA*



*LAVANDERIA*



*RICOVERO MOTORINI*





*PROSPETTO*

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 URBINO a circa 17 Km, PESARO a circa 53 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Urbino*



*Monte Nerone*





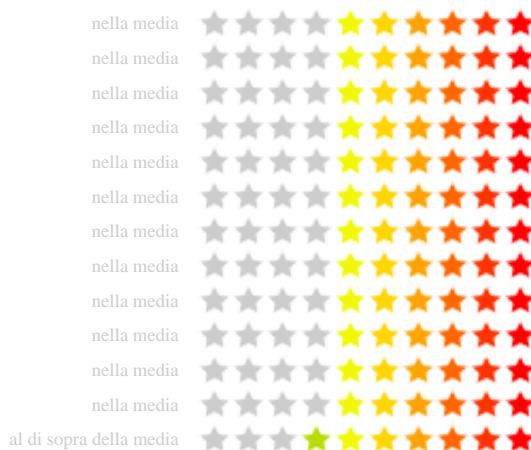
Gubbio



San Marino

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 105 Km
- autostrada distante 53 Km
- porto distante 53 Km
- superstrada distante 21 Km
- autobus distante 0,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità immobiliare al PIANO TERRA è accessibile attraverso la scala comune (scala B) che serve n. 6 unità abitative dello stesso "blocco" e collega anche i locali posti al Piano Seminterrato e lo stenditoio posto al Piano Sottotetto. L'alloggio costituito da n. 4 vani, disimpegno e bagno, presenta pavimenti in piastrelle di graniglia e rivestimenti nel bagno e nei terrazzi in ceramica, intonaco tintecciato alle pareti, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento in persiane di legno. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico, gas e di scarico. Il riscaldamento e l'ACS viene fornito da generatore a gas metano posto all'interno con terminali di riscaldamento in acciaio. La cantina risulta intonacata, tintecciata e dotata di pavimento in cotto. Lo stato manutentivo interno dell'alloggio e dell'accessorio cantina risulta buono.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e marmette in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio e legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> generatore standard con alimentazione in metano i diffusori sono in terminali in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





*CUCINA*



*SOGGIORNO*





*BAGNO*



*CAMERA 1*





CAMERA 2



CAMERA 3

CLASSE ENERGETICA:

[321,01 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

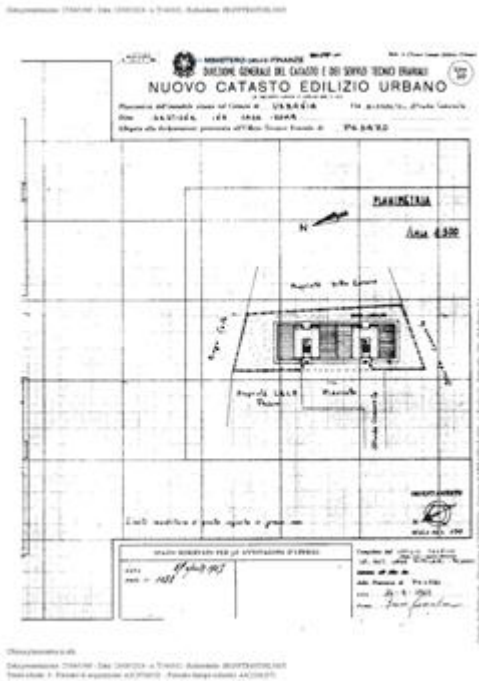
Certificazione APE N. 20241028-041066-40125 registrata in data 28/10/2024

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
Locali abitativi	86,00	x	100 %	=	86,00
Terrazzi	9,90	x	35 %	=	3,47
Cantina	17,00	x	20 %	=	3,40
Pertinenze comuni	140,00	x	2 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>252,90</b>				<b>95,67</b>

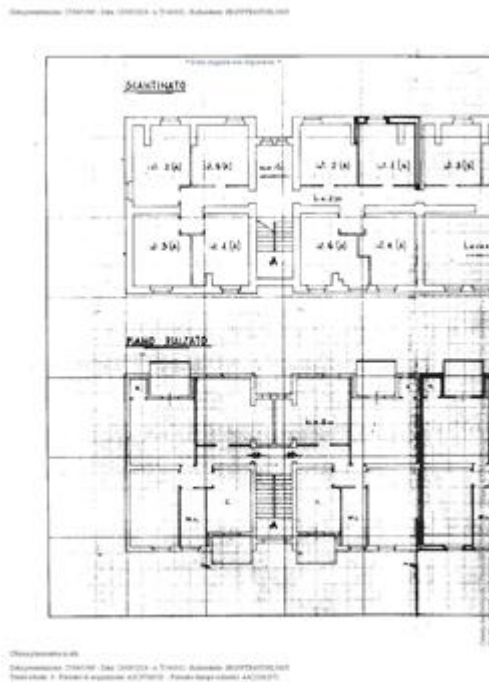




F. 11 part.lla 298 sub. 7 (parte 1)



F. 11 part.lla 298 sub. 7 (parte 2)



F. 11 part.lla 298 sub. 7 (parte 3)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2024  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 67.000,00 pari a 670,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2024  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2024  
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/28456974/>  
Descrizione: Quadrilocale in vendita in piazza Brancaleoni, 3  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 778,95 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 70.300,00 pari a 740,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di rifinitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto sopra esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 760.00 (euro settecentosessanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come



indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,66 x 760,00 = **72.701,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.701,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.701,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni acampione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come 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: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di URBANIA (PU), agenzie: ARFA Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,66	0,00	72.701,60	72.701,60
				<b>72.701,60 €</b>	<b>72.701,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.701,60**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1,60</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.700,00</b>

data 28/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom.Walter Saraghi

