



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

COLELLA VERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Gostoli

CF: GSTGLC71P05L5000

con studio in URBINO (PU) Via del Popolo 62

telefono: 0722328255

email: gi.gostoli@archiworld.it

PEC: ggostoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Via San Geronzio 12/B, della superficie commerciale di **156,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di superficie commerciale di mq 156 sito in zona semicentrale del comune di Cagli. Ubicato al primo piano di una palazzina composta da cinque unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 278 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GERONZO n. SNC, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/10/2004 Pratica n. PS0218191 in atti dal 21/10/2004 COSTITUZIONE (n. 8149.1/2004)
Coerenze: confina a nord ed a est con il sub 2 e il sub 3, a sud libero, a ovest con scoperto esclusivo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box doppio a CAGLI Via San Geronzio 12/B, della superficie commerciale di **44,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage di mq 45 ubicato al piano seminterrato di una palazzina composta da cinque unità immobiliari sita in zona semicentrale del Comune di Cagli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 278 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 82,17 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GERONZO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/10/2004 Pratica n. PS0218191 in atti dal 21/10/2004 COSTITUZIONE (n. 8149.1/2004)
Coerenze: a nord con strad di accesso in comune, a sud con il sub 5, a est con il sub 8 e a ovest controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.503,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.652,70
Data della valutazione:	22/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/01/2008 a firma di Spinazzola Massimo ai nn. 26198/5145 di repertorio, iscritta il 06/02/2008 a Urbino ai nn. reg.gen857reg.part.176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Muto.

Importo ipoteca: 392000.

Importo capitale: 192000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/01/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. n. 12/2018 di repertorio, iscritta il 22/05/2018 a Urbino ai nn. reg part. 314 reg. gen 2543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 109000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. n. 565 di repertorio, trascritta il 04/11/2022 a Urbino ai nn. Reg. part 4932 reg. gen. 6602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Copravendita (dal 29/12/2004), con atto stipulato il 29/12/2004 a firma di polizano Monica ai nn. 1754/395 di repertorio, trascritto il 03/01/2005 a Urbino ai nn. Reg. gen. 23 Reg. Part.10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/11/2000 fino al 29/12/2004), con atto stipulato il 30/11/2000 a firma di Stefano Manfucci ai nn. rep.19925 di repertorio, trascritto il 07/11/2000 a Urbino ai nn. reg.gen.7861 reg.part.5759

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica **N. 119**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, composto da cinque alloggi ed annessi fabbricati di servizio, rilasciata il 22/11/2002 con il n. 119 di protocollo, agibilità del 26/07/2006 con il n. 14 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. Prot. n. 15538**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione a cinque unità abitative. Variante alla C.E n. 119 del 22/11/2002, presentata il 25/10/2004 con il n. prot.n. 15538 di protocollo, rilasciata il 25/10/2004 con il n. prot.n. 15538 di protocollo, agibilità del 26/07/2006 con il n. 14 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA SAN GERONZIO 12/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Via San Geronzio 12/B, della superficie commerciale di **156,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di superficie commerciale di mq 156 sito in zona semicentrale del comune di Cagli. Ubicato al primo piano di una palazzina composta da cinque unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 278 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GERONZO n. SNC, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/10/2004 Pratica n. PS0218191 in atti dal 21/10/2004 COSTITUZIONE (n. 8149.1/2004)
Coerenze: confina a nord ed a est con il sub 2 e il sub 3, a sud libero, a ovest con scoperto esclusivo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Documentazione fotografica esterno



Documentazione fotografica esterno



Documentazione fotografica interno piano S1



Documentazione fotografica esterno



Documentazione fotografica interno piano 1



Documentazione fotografica interno piano 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Cagli 1 km e Monte Catria 10 Km.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è sito nel comune di Cagliari precisamente in Via San Geronzio in zona residenziale. Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo di una palazzina composta da cinque unità costruita nel 2006. L'appartamento oggetto di stima ha ingresso indipendente attraverso una scala esterna. È composto da un soggiorno, una cucina- pranzo, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, tre balconi. Inoltre al piano seminterrato, con accesso esterno indipendente, è ubicato un magazzino oggi adibito a taverna. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato, tamponamenti esterni in blocchi termici intonacati e tinteggiati. I solai sono in laterocemento e la copertura a falda con manto di copertura in tegole. L'immobile ha infissi esterni in legno con vetrocamere e persiane esterne in alluminio verniciato. Internamente è intonacato e tinteggiato, ha pavimentazione in piastrelle di gres nei bagni ed in legno negli altri ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia a gas metano. Sono presenti idonei impianti elettrico ed idrico. Nel complesso l'immobile è dotato di finiture di buon livello ed è in buono stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> esterno realizzato in acciaio con apertura battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Documentazione fotografica esterno



Documentazione fotografica esterno



Documentazione fotografica interno piano 1



Documentazione fotografica interno piano 1



Documentazione fotografica interno piano 1



Documentazione fotografica interno piano 1

CLASSE ENERGETICA:

[133,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230515-041007-74590 registrata in data 15/05/2023

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,30	x	100 %	=	130,30
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Magazzino	30,00	x	50 %	=	15,00
Scoperto esclusivo	65,60	x	10 %	=	6,56
Totale:	239,90				156,06



Pianta Appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di **€ 1.050,00** al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,06 x 1.050,00 = **163.863,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.863,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 163.863,00**

BENI IN CAGLI VIA SAN GERONZIO 12/B

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CAGLI Via San Geronzio 12/B, della superficie commerciale di **44,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage di mq 45 ubicato al piano seminterrato di una palazzina composta da cinque unità immobiliari sita in zona smeincntrale del Comune di Cagli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 278 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 82,17 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GERONZO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/10/2004 Pratica n. PS0218191 in atti dal 21/10/2004 COSTITUZIONE (n. 8149.1/2004)
Coerenze: a nOrd con strad di accesso in comune, a sud con il sub 5, a est con il sub 8 e a ovest controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Documentazione fotografica esterno piano S1



Documentazione fotografica esterno piano S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a 40 Km , Pesaro a 60Km e Rimini a 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Cagli 1 km e Monte Catria 10 Km.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

.....

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage oggetto di stima è sito nel comune di Cagliari precisamente in Via San Geronzio in zona residenzial. Si tratta di una box auto doppio ubicato al piano seminterrato di una palazzina di tre piani di cui due fuori terra costruita nel 2006. Il box ha ingresso carrabile da una strada asfaltata in comune con le altre unità immobiliari. E' costituito da un spazioso garage ed un piccolo ripostiglio dove è stato ricavato un bagno per una superficie complessiva di 45 mq. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato tamponamenti esterni in blocchi termici intonacati e tinteggiati. Le pareti interne sono in parte tinteggiate in in parte in cemento a vista. Il solaio di piano è in laterocemento tinteggiato. La saracinesca di ingresso è del tipo basculante in acciaio zincato e verniciata e la pavimentazione interna è in cemento con finitura industriale . L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico essenziali. Nel complesso il garage è dotato di finiture di medio o livello ed è in buono stato di conservazione.

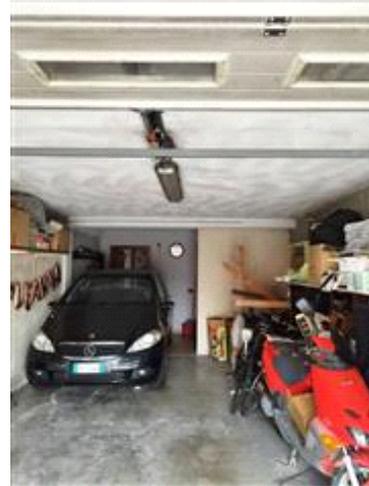
Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Saracinesca basculante realizzati in Acciaio verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in Intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Cemento industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Documentazione fotografica esterno piano S1

Documentazione fotografica interno piano S1



Documentazione fotografica interno piano S1

Documentazione fotografica interno piano S1



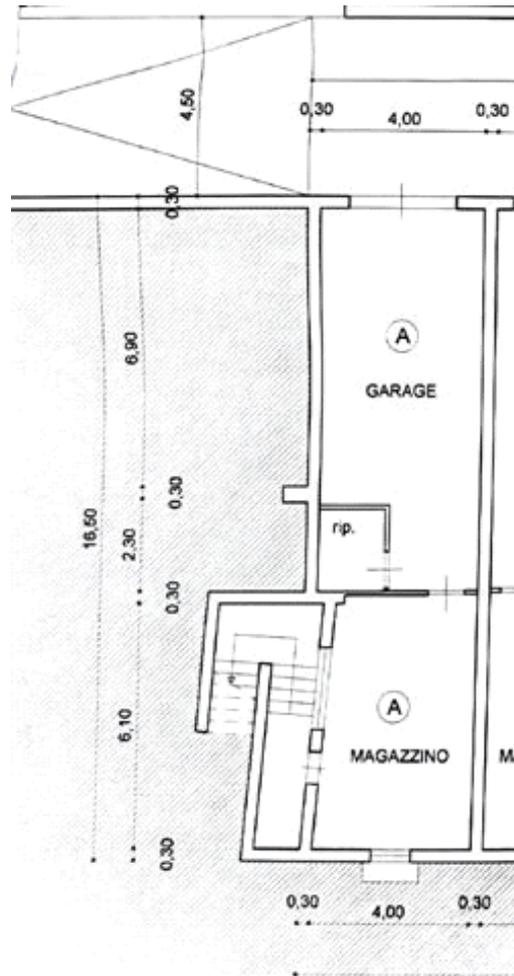
Documentazione fotografica esterno piano S1

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
Garage	44,80	x	100 %	=	44,80
Totale:	44,80				44,80



Pianta Garage piano S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di **€ 550,00** al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,80 x 550,00 = **24.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato, si procede con il criterio di stima sintetico-comparativo, assumendo i seguenti criteri come elementi di confronto desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da tecnici del settore, costruttori della zona e agenzie immobiliari della zona :

- € 710- 1.050 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Petriano indicati dall'Agenzia dell'Entrate
- € 800/1200 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Petriano indicati dai costruttori, dalle agenzie immobiliari e dai tecnici del settore e della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di del Comune di Cagli, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Tecnici e costruttori della zona

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	156,06	0,00	163.863,00	163.863,00
B	box doppio	44,80	0,00	24.640,00	24.640,00
				188.503,00 €	188.503,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.503,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 18.850,30**

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:	€ 169.652,70

data 22/05/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Gostoli