

con maniglione antipanico

Degli Impianti:

termico: non è presente l'impianto termico. E' utilizzata una stufetta elettrica



CLASSE ENERGETICA:



[590,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230306-041001-65891 registrata in data 06/03/2023

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
ufficio	23,50	x	100 %	=	23,50
Totale:	23,50				23,50



Planimetria catastale aggiornata dell'unità in Acqualagna F.54-M.65-sub3 (ex sub1)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare di Acqualagna

Descrizione: Locale ad uso ufficio -ristrutturato e con impianto di riscaldamento

Indirizzo: Corso Roma - Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ufficio

Indirizzo: centro storico- Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

studio tecnico di Acqualagna (01/03/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'ufficio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (PianoTerra)= 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio è sul Corso Roma, una delle vie principali del centro di Acqualagna)= 1,10
- Coefficiente di orientamento (Nord-est) = 0,95
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di ristrutturazione 2005) -Vetustà: circa 18 anni e conservazione: buon grado= 1,00
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 1 con antibagno) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture discrete) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale unico vano) = 1,00
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (superficie ridotta) = 0,90
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato secondo le normative antisismiche con struttura portante in muratura) =1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i

coefficienti sopra descritti = 0,98

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.23,50.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.300,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

$1.300,00 \times 0,98 = € 1.274,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,50 x 1.274,00 = **29.939,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.939,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.939,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici di Acqualagna

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	ufficio	23,50	0,00	29.939,00	29.939,00

	29.939,00 €	29.939,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 1.496,95
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.392,05

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:	€. 92,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ACQUALAGNA Corso Roma 54, della superficie commerciale di **158,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa da cielo a terra, piano terra, piano primo e piano secondo che coincide con il sottotetto non abitabile, è contigua ad altri fabbricati con simili caratteristiche ed è ubicata in zona centro storico di Acqualagna; il prospetto principale è su Corso Roma, il corso del centro storico, il retro ha l'affaccio sul verde di proprietà esclusiva e sulla Via Flaminia, strada con traffico scorrevole. Il fabbricato ha il doppio ingresso dall'esterno, quello principale sul Corso Roma e l'altro sul retro da Via Flaminia entrambi solo pedonali. Tutto l'immobile è completamente arredato. Il giorno del sopralluogo, 23 febbraio 2023, ho rilevato la situazione che descrivo di seguito. Al piano terra sul retro del fabbricato si sviluppano: una camera/soggiorno, un corridoio per accedere al tinello e al bagno; dalla camera/soggiorno si accede all'esterno dove c'è lo scoperto esclusivo che si espande fino sulla strada principale del paese e sui parcheggi pubblici, di Via Flaminia; questo piano è stato locato, con contratto di comodato gratuito, ad un signore che lo utilizza come bilocale. Le altezze interne variano, nella camera/soggiorno è di ml.2,82 circa e nelle altre tre stanze (corridoio, bagno e cucinotto) è di circa ml. 2,69. Dal portone principale su Corso Roma, si percorre un lungo corridoio e poi si arriva alla porta d'ingresso dei locali al piano terra, ed alla scala interna per accedere ai piani superiori. La scala è illuminata da un lucernario centrale installato nel tetto di copertura. Nell'appartamento del piano primo, disabitato, si accede attraverso una porta a soffietto, sistemata in cima alla scala, poi c'è il corridoio centrale che divide la zona giorno dalla zona notte; quest'ultima, si trova a destra della scala ed è composta dalla camera matrimoniale che ha la finestra su Corso Roma mentre la seconda camera, ha le dimensioni e caratteristiche di un ripostiglio, con una finestra che ha l'affaccio sul pianerottolo della scala interna; l'altezza della zona notte è di circa ml.2,64. La zona giorno, posta a sinistra della scala, si sviluppa in un ampio ambiente destinato al soggiorno, pranzo ed angolo cottura, con camino ad angolo, l'altezza interna è di circa ml.2,63; poi da questa zona si accede direttamente al bagno, altezza di ml.2,26 circa, e al terrazzo, sul retro. Dalla scala centrale si prosegue al piano superiore, piano sottotetto con altezze che variano da ml.2,45 circa, al colmo, e la minima ml.0,15 circa. E' suddiviso in due stanze e solo una è allo stato finito, pavimentata, intonacata, tinteggiata, con impianto elettrico funzionante ed è illuminata ed areata da una finestra posizionata nell'abbaino a tetto. L'altra porzione di mansarda è allo stato grezzo priva di rifiniture interne ed è illuminata da un finestrotto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato è buono. La posizione è ottima, zona centrale di Acqualagna ed anche abbastanza tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto), ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65-66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.54, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n.PS0022917 in atti dal 31/03/2023

Coerenze: Confini : a Nord con fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] e altri; ad Est con la strada Flaminia e il terreno distinto al Catasto al Foglio 54 mappale 64 di proprietà [REDACTED] ed altri; a sud con il fabbricato censito al Catasto fabbricati al foglio 54 mappale 67 di proprietà Belli Federico ed altri; ad ovest con il Corso Roma e l'unità immobiliare anch'essa oggetto di questa esecuzione immobiliare distinta al catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 1 di proprietà [REDACTED];

La particella in oggetto ha il doppio identificativo 65 subalterno 4 e 66. Nella mappa del

Catasto Terreni la particella 65 corrisponde al fabbricato e la particella 66 allo scoperto di proprietà esclusiva di [REDACTED]. Annotazioni in visura : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,73 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:	€. 154.256,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.250,00
Data della valutazione:	14/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 24/05/2022, con scadenza il 21/02/2023, registrato il 27/05/2022 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 588 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il Signor [REDACTED] ha stipulato il contratto di comodato gratuito ad uso abitativo riferito solo ad una porzione dell' immobile, quella al Piano Terra, composta da un ingresso su Corso Roma e un corridoio comune con l'unità al piano primo, poi si accede ad un ampio vano utilizzato come camera da letto e soggiorno, un cucinotto e un wc, all'esterno sul retro c'è lo scoperto esclusivo che permette di accedere anche dalla Via Flaminia. La durata del contratto è annuale e rinnovabile tacitamente di anno in anno. Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria dell' immobile sono a carico del comodatario, nella cifra di € 1.800,00 annue.

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 24/11/2003 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn.

24385/8061 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 32038/12249 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1941, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 34837/14402 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/06/2022 a Uff.Giud. Unep presso tribunale di Urbino ai nn. 362, trascritta il 27/07/2022 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 29/06/2011), con atto stipulato il 29/06/2011 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 34836/14401 di repertorio, trascritto il 12/07/2011 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 2636.

Donazione a favore di [REDACTED] per 1/1 di proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1999 fino al 01/08/2008), con atto stipulato il 29/09/1999 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 18253 di

repertorio, trascritto il 07/10/1999 a Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3610.

_____ ha acquistato dai _____

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 01/08/2008 fino al 29/06/2011), con atto stipulato il 01/08/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 31632/11935 di repertorio, trascritto il 12/08/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3776.

Donazione a favore di _____ per 1/1 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. **01/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di una casa di civile abitazione, sita in Via Corso Roma del capoluogo, presentata il 25/01/1958 con il n. prot. 435 di protocollo, rilasciata il 25/01/1958 con il n. 01 di protocollo, agibilità del 10/10/1966.

I lavori eseguiti relativi a questa pratica edilizia sono stati la demolizione e ricostruzione di tutto l'immobile. I lavori sono iniziati il 25/02/1958 ed ultimati in data 09/10/1959.

Comunicazione opere interne Art.26 Legge 47/85 N. **27/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica della distribuzione interna dell'alloggio sito in Corso Roma n.54, presentata il 10/02/2000 con il n. 27 di protocollo, rilasciata il 17/02/2000 con il n. prot.1022 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.38 del 08/06/2007, l'immobile ricade in zona A1 - zona centro storico del capoluogo soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi solo interventi di restauro conservativo; non sono previsti aumenti di volumetrie e di altezze

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta ha proceduto alla variazione catastale (precedentemente, in data 19/03/2023, autorizzata dal Giudice) perchè nelle due planimetrie che identificavano il fabbricato sia del negozio che dell'alloggio al piano terra la consistenza del wc che è utilizzato ed accessibile solo dal negozio (ex sub.1 ora sub.3) una parte del wc veniva rappresentata anche nella planimetria dell'alloggio (ex sub . 2 ora sub.4). Con l'aggiornamento delle planimetrie catastali protocollato in data 31/03/2023 n.PS0022917 ho dovuto sopprimere i due subalterni ,1 e 2, e attribuire i nuovi subalterni , il sub.3 che censisce il negozio e il sub. 4 l'alloggio, i dati di classamento (categoria, classe e rendita) sono rimasti invariati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L.31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e successive)

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ACQUALAGNA CORSO ROMA 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUALAGNA Corso Roma 54, della superficie commerciale di **158,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa da cielo a terra, piano terra, piano primo e piano secondo che coincide con il sottotetto non abitabile, è contigua ad altri fabbricati con simili caratteristiche ed è ubicata in zona centro storico di Acqualagna; il prospetto principale è su Corso Roma, il corso del centro storico, il retro ha l'affaccio sul verde di proprietà esclusiva e sulla Via Flaminia, strada con traffico scorrevole. Il fabbricato ha il doppio ingresso dall'esterno, quello principale sul Corso Roma e l'altro sul retro da Via Flaminia entrambi solo pedonali. Tutto l'immobile è completamente arredato. Il giorno del sopralluogo, 23 febbraio 2023, ho rilevato la situazione che descrivo di seguito. Al piano terra sul retro del fabbricato si sviluppano: una camera/soggiorno, un corridoio per accedere al tinello e al bagno; dalla camera/soggiorno si accede all'esterno dove c'è lo scoperto esclusivo che si espande fino sulla strada principale del paese e sui parcheggi pubblici, di Via Flaminia; questo piano è stato locato, con contratto di comodato gratuito, ad un signore che lo utilizza come bilocale. Le altezze interne variano, nella camera/soggiorno è di ml.2,82 circa e nelle altre tre stanze (corridoio, bagno e cucinotto) è di circa ml. 2,69. Dal portone principale su Corso Roma, si percorre un lungo corridoio e poi si arriva alla porta d'ingresso dei locali al piano terra, ed alla scala interna per accedere ai piani superiori. La scala è illuminata da un lucernario centrale installato nel tetto di copertura. Nell'appartamento del piano primo, disabitato, si accede attraverso una porta a soffietto, sistemata in cima alla scala, poi c'è il corridoio centrale che divide la zona giorno dalla zona notte; quest'ultima, si trova a destra della scala ed è composta dalla camera matrimoniale che ha la finestra su Corso Roma mentre la seconda camera, ha le dimensioni e caratteristiche di un ripostiglio, con una finestra che ha l'affaccio sul pianerottolo della scala interna; l'altezza della zona notte è di circa ml.2,64. La zona giorno, posta a sinistra della scala, si sviluppa in un ampio ambiente destinato al soggiorno, pranzo ed angolo cottura, con camino ad angolo, l'altezza interna è di circa ml.2,63; poi da questa zona si accede direttamente al bagno, altezza di ml.2,26 circa, e al terrazzo, sul retro. Dalla scala centrale si prosegue al piano superiore, piano sottotetto con altezze che variano da ml.2,45 circa, al colmo, e la minima ml.0,15 circa. E' suddiviso in due stanze e solo una è allo stato finito, pavimentata, intonacata, tinteggiata, con impianto elettrico funzionante ed è illuminata ed areata da una finestra posizionata nell'abbaino a tetto. L'altra porzione di mansarda è allo stato grezzo priva di rifiniture interne ed è illuminata da un finestrotto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato è buono. La posizione è ottima, zona centrale di Acqualagna ed anche abbastanza tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto), ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65-66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.54, piano: T-1-2, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n.PS0022917 in atti dal 31/03/2023

Coerenze: Confini : a Nord con fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [redacted] e altri; ad Est con la strada Flaminia e il terreno distinto al Catasto al Foglio 54 mappale 64 di proprietà [redacted] ed altri; a sud con il fabbricato censito al Catasto fabbricati al foglio 54 mappale 67 di proprietà [redacted] ed altri; ad ovest con il Corso Roma e l'unità immobiliare anch'essa oggetto di questa esecuzione immobiliare distinta al catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 1 di proprietà [redacted]; La particella in oggetto ha il doppio identificativo 65 subalterno 4 e 66. Nella mappa del Catasto Terreni la particella 65 corrisponde al fabbricato e la particella 66 allo scoperto di proprietà esclusiva di [redacted]. Annotazioni in visura : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.



Scoperto esclusivo sul retro - Edificio Acaqualagna



Retro fabbricato- Edificio Acaqualagna



Camera/soggiorno al piano terra - Acqualagna



cucinotto al piano terra Acqualagna



*scala interna dal piano terra al piano primo (seconda rampa) -
Acqualagna*

Prospetto principale su Corso Roma - Acqualagna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

nella media

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in non presente

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

infissi esterni: persiane a due ante realizzati in legno. Gli infissi su Corso Roma sono in legno mentre quelli sulla facciata del retro, verso la Via Flaminia, sono in alluminio

nella media

infissi interni: a due ante realizzati in legno e vetro. le finestre sul prospetto sono in legno mentre quelle sul retro in alluminio

nella media

portone di ingresso: due ante realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media

Delle Strutture:

solai: latero-cemento

nella media

scale interne: due rampe dal P.T al P.1; e due rampe dal P.1 al P.2 realizzate in muratura e rifiniti i gradini con lastre di marmo tipo "Trani" ; il servoscala è non presente. ringhiera di protezione in ferro lavorato e corrimano di legno

nella media

copertura: due falde inclinate costruita in tavelle di cemento e travetti precompressi tipo " varese". il solaio di copertura è "a vista" nella parte grezza del sottotetto e nel soffitto della scala mentre

nella media

nella zona finita del sottotetto è stata controsoffittata con il cartongesso

Degli Impianti:

gas: radiatori in ghisa e caldaia con alimentazione a metano

citofonico: da parete

fognatura: per civili abitazioni con recapito in fognatura pubblica

elettrico: civile abitazione. impianto funzionante

idrico: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo o polietilenici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



Balcone al piano primo sul retro - fabbricato Acqualagna



zona giorno al piano primo- alloggio Acqualagna



camera da letto al piano primo - alloggio Acqualagna



Stanza al piano sottotetto (piano secondo) allo stato finito - alloggio Acqualagna



Locale al piano sottotetto (piano secondo) allo stato grezzo - alloggio Acqualagna

CLASSE ENERGETICA:



[314,6 KWh/m²/anno]

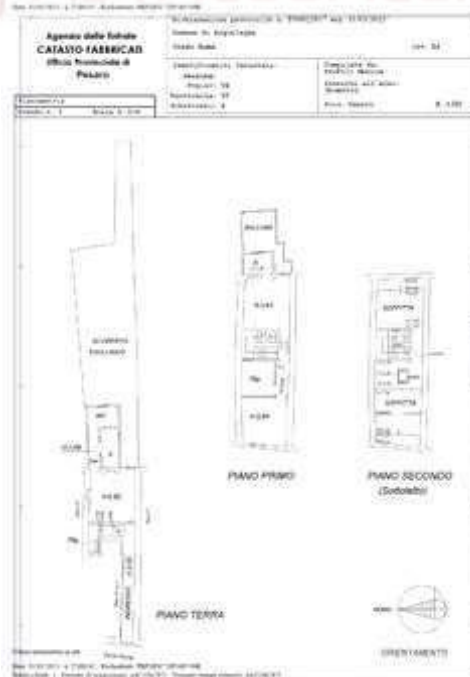
Certificazione APE N. 2014-56783 registrata in data 28/07/2014

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
Piano Terra	64,30	x	100 %	=	64,30
Piano Primo	62,15	x	100 %	=	62,15
Balcone Piano Primo	17,00	x	25 %	=	4,25
Sottotetto -Piano Secondo - parte grezza-	36,10	x	25 %	=	9,03
Sottotetto - Piano Secondo - parte finita-	21,00	x	50 %	=	10,50
scoperto esclusivo	85,00	x	10 %	=	8,50
Totale:	285,55				158,73



Planimetria aggiornata catastale -Acqualagna F54 M65 sub4 (ex sub2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare di Acqualagna

Descrizione: appartamento al piano primo

Indirizzo: Corso Roma

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.137,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: alloggio di civile abitazione

Indirizzo: centro di Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 18/01/2023

Fonte di informazione: studio tecnico di Acqualagna

Descrizione: appartamento in buone condizioni con ingresso indipendente

Indirizzo: Corso Roma , Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.038,10 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Impresario edile (02/03/2023)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Agenzia immobiliare del centro di Acqualagna

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Casa a schiera, indipendente da cielo a terra)= 1,10
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su Corso Roma)= 1,05
- Coefficiente di orientamento (Nord-est) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 1958) - Vetustà: circa 65 anni e conservazione: sufficiente dell'edificio= 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture mediocri) = 0,90
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima dell'entrata in vigore delle normative antisismiche con struttura portante in muratura) = 0,90

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,93

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.154,425.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.100,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

$$1.100,00 \times 0,93 = \text{€ } 1.023,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,73	x	1.023,00	=	162.375,67
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.375,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.375,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici di Acqualagna

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	158,73	0,00	162.375,67	162.375,67
				162.375,68 €	162.375,68 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 8.118,78
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:	€ 154.256,89

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:	€ 6,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.250,00

data 14/04/2023

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

