



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Balsamini

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a VALLEFOGLIA via del Montale 12, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **222,39** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si compone di:

a piano terra garage, ingresso con scala interna di collegamento ai piani superiori, sbroglio, cantina, wc, centrale termica, loggia e scoperto esclusivo

a piano primo cucina, soggiorno, due camere con balcone, bagno, terrazzo e loggia

al piano sottotetto soffitta praticabile e wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,50 PT, 2,80 P1, variabile da 0,88 m a 2,89 m pst. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 332 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COLBORDOLO, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MONTALE n. 10, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2019 Pratica n. PS0082696 in atti dal 12/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25304.1/2019)
Coerenze: proprietà Spagna Luigi, strada comunale del Montale, proprietà CAMILLINI GIANCARLA, LIERA LAURA, LIERA LORENZO, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.090,60
Data della valutazione:	21/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 10/07/2024, con scadenza il 14/07/2029, registrato il 29/11/2024 a Pesaro ai nn. 003811-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 18'000 €/anno

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** annotata, stipulata il 29/06/2007 a firma di Notaio Faetani Stefania ai nn. rep. 21652/7941 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Urbino ai nn. 5352/1385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 480000.

Importo capitale: 240000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Colbordolo, foglio9, part. 332, sub. 2, Tavoleto foglio 7, part. 167 sub. 5, part. 167 sub. 6, part. 167 sub. 7..

Annotazione ad iscrizione nn. 5176/981 del 23/07/2009 derivante da annotazione ad iscrizione atto di rinegoziazione mutuo ipotecario del 17/07/2009 Notaio Paladini Marco sede di Ancona n° rep. 16174/6724. Annotazione ad iscrizione nn. 1211/210 del 24/02/2011 derivante da annotazione ad iscrizione modifica durata mutuo del 28/01/2011 Notaio Paladini Marco sede di Ancona n° rep. 19958/9438. Annotazione ad iscrizione nn. 7276/1067 del 20/12/2019 derivante da restrizione di beni del 06/11/2019 emesso dal Tribunale di Urbino sede Urbino n° rep. 280/19 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, Sub. 5 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 6 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 7 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 374.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/03/2008 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. 12662/4312 di repertorio, iscritta il 26/03/2008 a Urbino ai nn. 2210/507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Colbordolo, foglio9, part. 332, sub. 2, Tavoleto foglio 7, part. 167 sub. 5, part. 167 sub. 6, part. 167 sub. 7..

Annotazione ad iscrizione nn. 2455/495 del 07/04/2009 derivante da annotazione ad iscrizione contratto modificativo del 25/02/2009 Notaio Paladini Marco sede di Ancona n° rep. 15140/6024.

Annotazione ad iscrizione nn. 7277/1068 del 20/12/2019 derivante da restrizione di beni del 06/11/2019 emesso dal Tribunale di Urbino sede Urbino n° rep. 280/19 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, Sub. 5 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 6 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 7 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 374.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/02/2009 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. 15141/6025 di repertorio, iscritta il 02/03/2009 a Urbino ai nn. 1491/316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Colbordolo, foglio9, part. 332, sub. 2, Tavoleto foglio 7, part. 167 sub. 5, part. 167 sub. 6, part. 167 sub. 7..

Annotazione ad iscrizione nn. 7278/1069 del 20/12/2019 derivante da restrizione di beni del 06/11/2019 emesso dal Tribunale di Urbino sede Urbino n° rep. 280/19 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, Sub. 5 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 6 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 7 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 374.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/01/2011 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. 19959/9439 di repertorio, iscritta il 03/02/2011 a Urbino ai nn. 718/140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Colbordolo, foglio9, part. 332, sub. 2, Tavoleto foglio 7, part. 167 sub. 5, part. 167 sub. 6, part. 167 sub. 7..

Annotazione ad iscrizione nn. 7279/1070 del 20/12/2019 derivante da restrizione di beni del 06/11/2019 emesso dal Tribunale di Urbino sede Urbino n° rep. 280/19 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, Sub. 5 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 6 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 167, sub. 7 Comune di Tavoleto Foglio 7, part. 374.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE DI URBINO ai nn. 1146/2014 di repertorio, trascritta il 29/01/2015 a PESARO ai nn. 766/502, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a Vallefoglia Foglio 9, part. 332 sub. 2

pignoramento, stipulata il 29/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE DI URBINO ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 05/08/2024 a PESARO ai nn. 9954/7095, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a Vallefoglia (sez. Colbordolo) Foglio 9, part. 332 sub. 2

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1983), con atto stipulato il 12/05/1983 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. rep. 14959/6828 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a Urbino ai nn. 2136/1609

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1983), con atto stipulato il 12/05/1983 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. rep. 14959/6828 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a Urbino ai nn. 2136/1609

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. L.E. 663/1975 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, strada vicinale del Montale, rilasciata il 22/05/1976 con il n. 663 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. 92/1977 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione in zona agricola esterna, via del Montale, rilasciata il 07/10/1977 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. 177/1978 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione - variante in corso d'opera alla p.e. 663 del 22/05/1976, rilasciata il 20/03/1978

Concessione edilizia N. C.E. 466/1980 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per la distribuzione interna di una casa di civile abitazione nel Comune di Colbordolo - variante alla pratica n° 177 del 18/03/1978, rilasciata il 09/12/1980, agibilità del 08/10/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 52 del 09-11-2017, l'immobile ricade in zona ZONA E (art. 6.8 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Vengono considerate Zone ad Uso Agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 1444/68. 2. I tali Zone il Piano si attua applicando

integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni. 3. In tali Zone sono consentiti tutti gli usi citati dall'art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l'US11 di nuovo impianto. 4. In tali zone si prescrivono le seguenti indicazioni compositivo-costruttive: a) I tetti dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi; b) È ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali; c) Le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno, però senza chiusure fisse, così da non configurarsi alcun incremento volumetrico; d) I parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata, con muretto intonacato, o in legno; e) Le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista, oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa; f) Le tonalità dovranno essere comprese preferibilmente tra il giallo (colore del mattone albasio) ed il rosso (colore dei mattoni forti); g) Sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi; h) Non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge; i) I terrazzi, ricavati all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda; j) È consentita la costruzione di logge con profondità non superiore a metri 3,50, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda; k) È consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentono, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda; l) Gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a 80 cm, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda; m) Gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato; n) L'oscuramento deve essere realizzato preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti; o) Nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 m² ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a 2,00 m²; p) Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati; q) Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a 2 m e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi; r) eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone; s) La eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente. 5. Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue: a) Strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente PRG. È ammesso, per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, l'intervento di depolverizzazione e di sistemazione; b) Fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata; c) Filari e alberate:

è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento delle siepi lungo le scarpate; d) Edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. 6. Fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi è ammessa, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la realizzazione di locali interrati solo al di sotto dell'area di sedime del fabbricato stesso. È ammessa inoltre, fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi, la realizzazione di autorimesse interrate nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esclusivamente in applicazione dell'art. 9 della L. 122/89, a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1 m2 ogni 10 m3 di volume utile del fabbricato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta ..

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, non è richiesta la dichiarazione di conformità degli impianti.

BENI IN VALLEFOGLIA VIA DEL MONTALE 12, FRAZIONE COLBORDOLO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a VALLEFOGLIA via del Montale 12, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **222,39** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si compone di:

a piano terra garage, ingresso con scala interna di collegamento ai piani superiori, sbroglio, cantina, wc, centrale termica, loggia e scoperto esclusivo

a piano primo cucina, soggiorno, due camere con balcone, bagno, terrazzo e loggia

al piano sottotetto soffitta praticabile e wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,50 PT, 2,80 P1, variabile da 0,88 m a 2,89 m pst. Identificazione catastale:

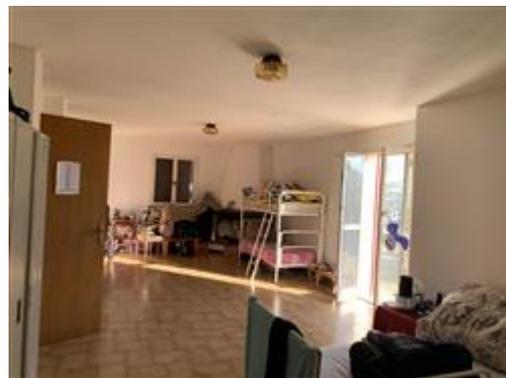
- foglio 9 particella 332 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COLBORDOLO, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MONTALE n. 10, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2019 Pratica n. PS0082696 in atti dal 12/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25304.1/2019)

Coerenze: proprietà Spagna Luigi, strada comunale del Montale, proprietà CAMILLINI GIANCARLA, LIERA LAURA, LIERA LORENZO, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



garage al piano terra



cantina al piano terra



soggiorno al piano primo



cucina al piano primo



bagno al piano primo



soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a schiera composto da due unità simili, ciascuna delle quali si estende da cielo a terra. La costruzione, realizzata a fine anni '70 per poi essere dichiarata agibile in data 08/10/1981, si compone di una struttura portante in muratura che si sviluppa su tre livelli fuori terra, avente solai di piano e di copertura in laterizio e calcestruzzo. L'edificio è contornato da un ampio scoperto che risulta ben suddiviso con chiara individuazione delle parti esclusive di spettanza di ciascuna unità; al confine con la via pubblica è presente una recinzione in ringhiera metallica poggiante su un muretto in calcestruzzo, mentre il confine tra le due unità è marcato da una rete metallica. Lo scoperto di pertinenza dell'immobile in oggetto è in parte pavimentato con soletta di calcestruzzo ed in parte è destinato a verde. Si segnala che sullo scoperto è presente la rete fognaria comune ad entrambe le unità che compongono l'edificio.

L'immobile ha le facciate esterne rifinite ad intonaco cementizio, tinteggiato. La copertura è dotata di manto in tegole portoghesi con canali di gronda incassati nel cornicione in calcestruzzo e tubazioni discendenti in lamiera verniciata. Lo stato di conservazione delle facciate è scadente riscontrandosi in più parti evidenti deterioramenti dello strato superficiale di pittura che in alcuni punti interessa anche lo strato d'intonaco. La lattoneria è deteriorata ed i cornicioni presentano segni collegati a difetti d'impermeabilità che non interessano le porzioni soprastanti gli ambienti interni.

Gli infissi esterni sono formati da finestre in alluminio verniciato, privo di taglio termico, dotati di vetro camera a basse prestazioni di isolamento, provvisti di ante di oscuramento in alluminio. Il portoncino d'ingresso è in alluminio con inserti vetrati. La porta d'ingresso al garage è del tipo a bascula in lamiera metallica. Nel complesso i serramenti sono scadenti e vertono in mediocre stato di conservazione.

Internamente tutte le murature sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, tutte le pavimentazioni ad ogni piano sono rifinite con piastrelle ceramiche discretamente conservate, ma di fattura ormai obsoleta essendo riferibili all'epoca dell'edificazione. Al piano terra sono presenti vani aventi funzione accessoria, dotati di altezza utile interna di 250 cm, che risultano ben sfruttabili incrementando la fruibilità complessiva dell'immobile; allo stato attuale essi presentano in più punti segni di umidità che sono riferibili prevalentemente alle condizioni d'uso piuttosto che a difetti concreti della costruzione. A tale piano è presente anche un bagno con finestra, dotato di vaso, bidet,

lavabo e doccia; i sanitari ed i rivestimenti delle pareti e del pavimento sono obsoleti.

Al piano primo sono ubicati i vani con funzione principale ed essi risultano godere tutti di buone condizioni di illuminamento ed areazione. Le finiture, anche se discretamente conservate, sono obsolete. La zona cucina è priva di rivestimento in materiale ceramico delle pareti. Il bagno del piano primo è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca; i sanitari ed i rivestimenti delle pareti e del pavimento sono obsoleti.

Al piano sottotetto è presenta un ampio vano in cui una piccola parte è stata separata dal resto mediante l'installazione di una porta, è altresì presenta un bagno con finestra dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia; i sanitari ed i rivestimenti delle pareti e del pavimento sono obsoleti. L'intero piano sottotetto risulta provvisto di finestre che lo rendono ben illuminato e areato; l'altezza interna varia da un minimo di 88 cm fino ad un massimo di 289 cm.

L'intera unità è dotata di impianto elettrico sotto traccia che risale all'epoca di edificazione ed è dunque non rispondente alle moderne norme di sicurezza.

E' presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas collocata in vano dedicato al piano terra, con terminali radianti in ghisa; risultano riscaldati i vani al piano terra destinati a cantina, sbroglio e WC, tutti i vani al piano primo e l'intero piano sottotetto.

L'edificio è allacciata all'acquedotto.

Nel complesso l'immobile risulta utilizzabile benchè le condizioni di manutenzione non siano ottimali, ma è evidente lo stato di obsolescenza non essendo mai stati apportati interventi manutentivi volti al rinnovamento delle finiture e degli elementi d'impianto.



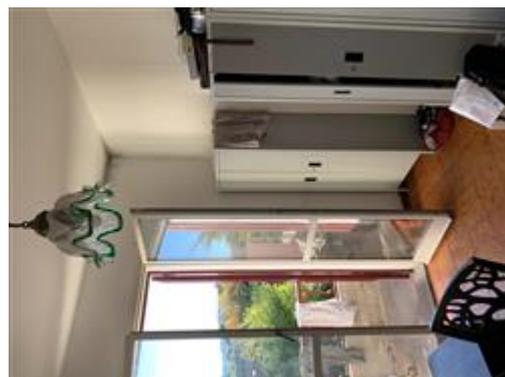
WC al piano T



sbroglio al piano T



camera al piano 1



camera al piano 1



WC al piano sottotetto



soffitta al piano sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

[177.61 KWh/m²/anno]

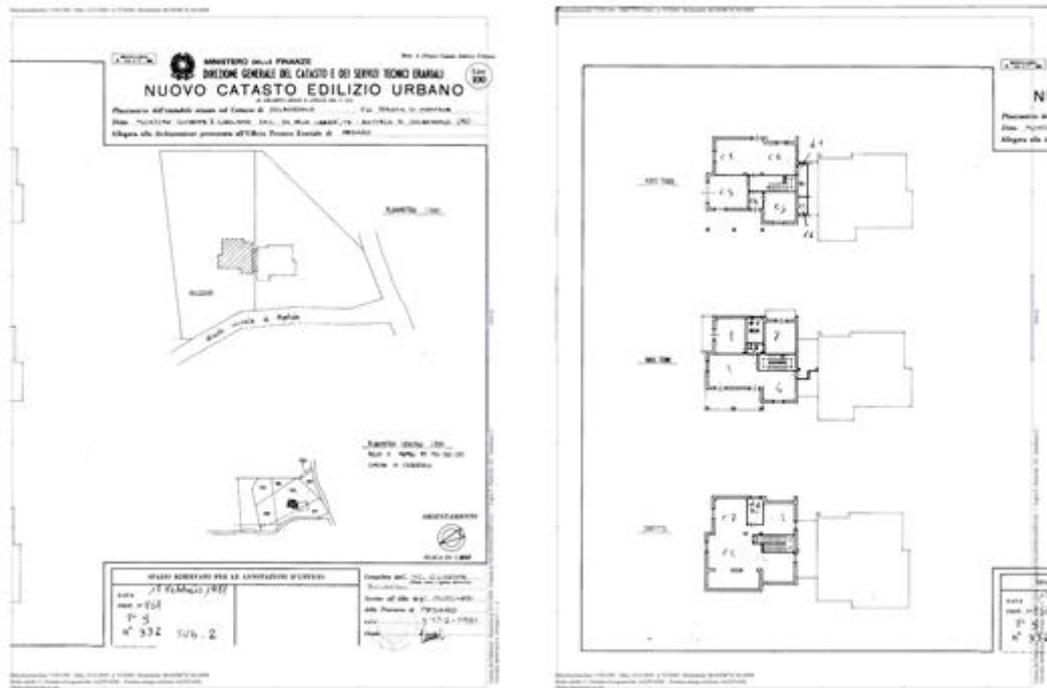
Certificazione APE N. 2018-4071 registrata in data 10/02/2018

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
vani accessori al piano terra (cantina, sbroglio, ingresso, garage)	96,08	x	50 %	=	48,04
loggia al piano terra	15,39	x	15 %	=	2,31
scala interna al piano terra	9,34	x	100 %	=	9,34
vani principali al piano primo	87,95	x	100 %	=	87,95
loggia al piano primo	15,39	x	30 %	=	4,62
balcone al piano primo	5,07	x	30 %	=	1,52
balcone al piano primo	3,95	x	30 %	=	1,19
terrazza al piano primo	11,28	x	10 %	=	1,13
scala al piano primo	9,34	x	0 %	=	0,00
sottotetto (valutato per la parte con altezza maggiore di 1,50 m)	79,38	x	50 %	=	39,69
scala al piano sottotetto	9,25	x	0 %	=	0,00
scoperto	87,95	x	10 %	=	8,80
scoperto	891,00	x	2 %	=	17,82
Totale:	1.321,37				222,39



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: 20/02/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare , Colbordolo, Vallefoglia

Indirizzo: via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.200,00 pari a 551,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.280,00 pari a 496,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Cappone
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 945,95 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 94.500,00 pari a 851,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2025
Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera 5 locali, ottimo stato
Indirizzo: Colbordolo
Superfici principali e secondarie: 244
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 330.000,00 pari a 1.352,46 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 297.000,00 pari a 1.217,21 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio immobiliare FIAIP anno 2024 della Provincia di Pesaro e Urbino (20/02/2025)

Domanda: abitazioni in zona Colbordolo della dimensione media di 100 mq nuovo o ristrutturato

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Osservatorio immobiliare FIAIP anno 2024 della Provincia di Pesaro e Urbino (20/02/2025)

Domanda: abitazioni in zona Colbordolo della dimensione media di 100 mq da ristrutturare (vetustà superiore a 40 anni)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari (20/02/2025)

Domanda: Abitazioni civili in Monte di Colbordolo in stato conservativo normale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 222,39

Zona: periferica

1. Coefficiente di Piano

Elevazioni Fabbricato : Piano primo

Coefficiente di piano= 1,00

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato oltre 200 mq

Coefficiente di estensione = 0.91

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su strada pubblica con una congrua fascia di verde

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 45 anni (dalla costruzione)

Coefficiente di vetustà = 0,725

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: scadente

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,90

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi Numero di servizi igienici: 3

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 1.00

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: scadente

Coefficiente di rifinitura = 0,90

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura dotato di buona regolarità, non progettato secondo regole antisismiche.

Coefficiente di rischio sismico = 0,95

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: libera (il contratto di locazione in essere non è opponibile alla procedura)

Coefficiente di disponibilità = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,508

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1200,00 €/mq per residenze in buone condizioni (si veda il valore massimo FIAIP).

Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: 1200,00*0,508=609,60 €/mq; detto valore si approssima a 600,00 €/mq che corrisponde al valore massimo indicato dall'Osservatorio FIAIP per immobili da ristrutturare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 222,39 x 600,00 = **133.434,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.434,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.434,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci immobiliari pubblicati on line, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, ed inoltre: borsino immobiliare consultabile on line all'indirizzo <https://borsinoimmobiliare.it/>

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	villetta a schiera laterale	222,39	0,00	133.434,00	133.434,00
				133.434,00 €	133.434,00 €

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: **€. 133.434,00**

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: **€. 13.343,40**

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 **€. 120.090,60**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/02/2025

il tecnico incaricato
Andrea Balsamini