



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 12/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO MARTELLI**

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio\_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2010

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

**capannone industriale** in Comune di Cagli via Enrico Fermi snc, della superficie commerciale **RAGGUAGLIATA** di **989,48** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone a destinazione produttiva

L'unità immobiliare è posta al piano T. e Piano Soppalco.

Piano Terra, suddiviso in: zona laboratorio, zona bagni e spogliatoi per lavoratori, uffici, ripostiglio e bagno per la parte direzionale. Zona laboratorio con altezza interna di m. 4.70, uffici e ripostigli altezza m. 2.65.

Piano Soppalco, composto da soppalco. Altezza m. 1.80.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 409 sub. 5 catasto fabbricati, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.441,48 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cagli, piano: T.

Intestato a \*\*\* DATO

Coerenze: Via E. fermi, [REDACTED]

- foglio 111 particella 409 sub. 13 (ex.6),catasto fabbricati, categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.034,38 Euro, indirizzo catastale: comune di Cagli, piano: T-1.

Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: via Enrico Fermi, [REDACTED]

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, fuori terra.

Immobile costruito nel 1996.

Agibilità del 18/11/2003

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>989,48 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>€ 390.276,80</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 390.276,80</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>17/07/2019</b>           |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti d'intervento depositati:

1- Banca delle Marche SPA, avv. Lucia Santini, depositata il 13/04/2010, importo € 466.431,219, contr [REDACTED]

2- Banca di Credito Cooperativo di Pergola, avv. Paolo Marroni, depositato il 27 Aprile 2010, importo € 358.659,50, contro Smacchia e Crostelli, 3 Esse S.r.l.

[REDACTED] raziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/ 2010, Importo € 9.148,42, contro

[REDACTED] avv.ti Graziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/2010, importo € 27.183,02. Contro [REDACTED]

5- Equitalia, Avv. Graziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/2010, importo € 12.192,39, contro [REDACTED]

6- Banca Popolare di Ancona SPA, avv.ti Battisti - Montanari, depositato il 16/Settembre/2010, importo € 62.851,141, contr [REDACTED]

7- Equitalia, avv.ti Podrini-Graziani, depositato il 29/Maggio/2012, importo € 49.543,39, contr [REDACTED] S.r.l.

8- Equitalia, avv.ti podrini-Graziani, depositato il 06/Luglio/2012, importo € 4.314,84, contro [REDACTED]

9- Equitalia, avv.ti Podrini-Graziani, depositato il 06/Luglio/2012, importo € 9.145,50, contr [REDACTED]

VISURE AGGIORNATE AL 15/07/2019

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/05/2004 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. rep- 25260 di repertorio, iscritta il 21/05/2004 a Urbino ai nn. reg.part. 1167, reg. gen. 3884, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 820.000,00.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 409, sub. 5-6(ora 13)

ipoteca **legale**, iscritta il 07/07/2006 a Urbino ai nn. reg. part. 1629, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 9.026,00.



La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13)

ipoteca **legale**, iscritta il 18/06/2007 a Urbino ai nn. reg. part. 1245, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.986,40.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/07/2008 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. 31568/11884 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Urbino ai nn. reg. part. 1207, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 280.000,00.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13), intestati a Società 3 Esse s.r.l. e intero fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151, particella 2322 sub. 1 -2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Cagli al foglio 151 particella 2519, intestati a [REDACTED]

ipoteca **legale**, iscritta il 11/12/2008 a Urbino ai nn. reg. part. 1937, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 20.434,86.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/07/2009 a firma di Giudice di Pace ai nn. rep. 19/2009 di repertorio, iscritta il 03/08/2009 a Urbino ai nn. reg. part. 1366, reg. gen. 5600, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.000,00.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13), intestato a Società 3 Esse s.r.l.- e intero fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151, particella 2322 sub. 1 -2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Cagli al foglio 151 particella 2519, intestati a [REDACTED]

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

pignoramento, stipulata il 09/02/2010 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 118/2010 di repertorio, trascritta il 05/03/2010 a Urbino ai nn. reg. part. 820, reg. gen. 1409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] particella 409, sub. 5-6 (ora 13), oltre alla particella 409, sub. 2 (b.c.n.c.), intestati a [REDACTED] - e intero fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151 sub. 1 -2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Cagli al foglio 151 particella 2519, intestati a [REDACTED]

#### 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>€ 0,00</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> |



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/05/2004), con atto stipulato il 14/05/2004 a firma di pubblico ufficiale ai nn. rep. 3246/2467 di repertorio, trascritto il 17/05/2004 a Urbino ai nn. reg. part. 2161, reg. gen. 3749.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13), unitamente allo scoperto comune distinto con la particella 409 sub. 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/10/2001 fino al 14/05/2004), con atto stipulato il 11/10/2001 a firma di pubblico ufficiale ai nn. rep. 1171 di repertorio, trascritto il 23/10/2001 a Urbino ai nn. reg. part. 4592, reg. gen. 6538.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6 (ora 13) unitamente allo scoperto comune distinto con la particella 409 sub. 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 101 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione Fabbricato ad Uso Produttivo, rilasciata il 06/09/1996 con il n. 101 di protocollo, agibilità del 18/11/2003 con il n. 12 di protocollo.

Volturazione domanda a nome [REDACTED] in data 16/02/1999 e successiva Variante n.13 del 18 Febbraio 1999 prot. n. 16352/98 a nome [REDACTED] Leonardo da Vinci, 38 Cagli, successiva Variante con D.I.A. in data 30/10/2001 a nome [REDACTED] via Leonardo da Vinci, 38 Cagli

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. 149/02, l'immobile ricade in zona D2/a- Zone Produttive di Espansione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 11 Agosto 1939, n. 1249 di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, n. 652 - modificata con Decreto di Conversione del legislativo 8 Aprile 1948, n. 514 - infine, Art. 19 comma 14 del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

Realizzato nuovo elaborato Docfa per sub. 5 e 13 (ex.6)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione delle superfici interne (normativa di



riferimento: testo unico dell'edilizia DPR 380/2001, NTA del PRG)  
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: art. 37 comma 4 del DPR. 380/2001  
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

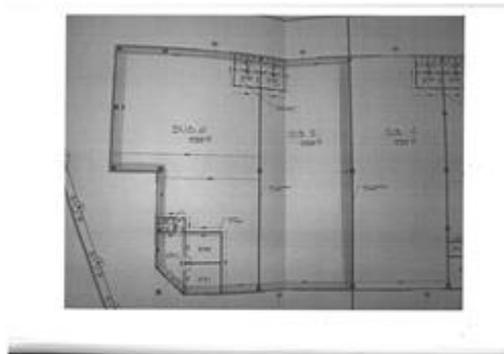
- SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni comprensiva di Iva e Cassa come per legge € 3500,00 pratica Urbanistica, € 516.00 Sanzione amministrativa: €4.016,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



STATO DI FATTO SUB. 13 (ex. 6)

STATO DI FATTO SUB.5



STATO AUTORIZZATO sub. 5,6 (ora 13)

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

BENI IN CAGLI VIA ENRICO FERMI SNC  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**



DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** in Comune di Cagliari via Enrico Fermi snc, della superficie commerciale **RAGGUAGLIATA di 989,48** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone a destinazione produttiva

L'unità immobiliare è posta al piano T. e Piano Soppalco.

Piano Terra, suddiviso in: zona laboratorio, zona bagni e spogliatoi per lavoratori, uffici, ripostiglio e bagno per la parte direzionale. Zona laboratorio con altezza interna di m. 4.70, uffici e ripostigli altezza m. 2.65.

Piano Soppalco, composto da soppalco. Altezza m. 1.80.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 409 sub. 5 catasto fabbricati, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.441,48 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cagliari, piano: T.

Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via E. fermi, Pole Immobiliare S.r.l., [REDACTED]

- foglio 111 particella 409 sub. 13 (ex.6),catasto fabbricati, categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.034,38 Euro, indirizzo catastale: comune di Cagliari, piano: T-1.

Intestato a \*\*\* DATO OS

Coerenze: via Enrico Fermi, [REDACTED]

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, fuori terra.

Immobile costruito nel 1996.

Agibilità del 18/11/2003



ACCESSO



STRADA DI ACCESSO



ACCESSO UFFICI



FIANCO SINISTRO





FRONTE



RETRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VEDUTA AEREA DELLA ZONA LIMITROFA



ESTRATTO DI MAPPA

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:

Nel procedimento, al fine di individuare il valore di mercato dell'edificio in esecuzione, la CTU ritiene opportuno realizzare un unico lotto comprensivo dei subalterni 5 e 13 (ex.6) in funzione della reale situazione che è emersa in seguito al sopralluogo. Precisamente seppur catastalmente ed urbanisticamente l'intera superficie è divisa in due unità produttive individuate al foglio 111, particella 409, sub. 5 e sub. 13 (ex.6), nello stato di fatto la superficie risulta indivisa, la parete in



muratura che la frazionava non è stata realizzata. Ma soprattutto gli impianti elettrici, quadri, prese, illuminazione, l'impianto idrico, e le utenze sono strutturati e concepiti come impianti comuni a tutta la superficie. Non da ultimo il fatto che l'attività che vi veniva svolta occupava l'intera superficie.

Ciò premesso il Lotto A individuerà l'intera superficie intestata alla 3 Esse Srl, composta dal Sub, 5 e sub. 13 (ex.6) e dalla corte esterna comune ai due subalterni individuata con il sub. 2.

Descrizione:

Si tratta di una porzione di un opificio in Comune di Cagliari, in via Enrico Fermi, snc, confinante con altra proprietà e suddivisa dalla stessa da una parete in muratura. La nostra proprietà occupa una porzione pari a circa il 60% dell'intero corpo di fabbrica.

L'opificio ha una struttura del tipo prefabbricata con pilastri e travi in c.a.v., muratura perimetrali in pannelli prefabbricati in getto di calcestruzzo coibentato ed alleggerito, con finitura esterna ondulata a corsi orizzontali, finitura interna liscia fondo cassero, copertura in tegoli in c.a.v. prefabbricati, lastre superiori in alluminio, coibentazione interna in polistirene, controsoffitto in lastre di cemento cellulare alleggerito. le finestrate che corrono su tutto il perimetro esterno dell'edificio sono in alluminio color verde con vetri camera con superficie esterna riflettente a specchio, le vetrate sono in parte apribili nella percentuale richiesta dalla normativa, i portoni a tutta altezza sono in pannelli coibentati internamente, esternamente rivestiti con pannello in lamiera zincata preverniciata, tipologia apertura a pannelli sezionali. la pavimentazione della superficie produttiva è in battuto di cemento del tipo industriale, di colore grigio, nella zona ufficio è in laminato finto legno, i servizi igienici con pavimento e rivestimento in monocottura.

la superficie interna è così distribuita, Ingresso del personale su zona utilizzata come ufficio, anche se per l'altezza pari a ml 2.65 inferiore a ml. 2.70 minimi richiesti la destinazione urbanisticamente attribuibile è magazzino ripostiglio, disimpegno con accesso anche nel laboratorio e bagno, Zona laboratorio di ampia superficie con n. 4 bagni e spogliatoi per il personale. La zona produttiva è a tutta superficie, le pareti che si notano sul rilievo fotografico sono provvisorie non ancorate a terra ed erano utilizzate per separare le lavorazioni. Al di sopra della zona uffici è stato realizzato un soppalco con struttura portante in pilastri e travi di acciaio, ad uso magazzino ripostiglio, con accesso da scala in ferro. Sui tre lati dell'opificio sono situati n.4 portoni per accedere agli interni, tali da consentire l'ingresso di mezzi di notevoli dimensioni. la corte esterna comune, è pavimentata con manto di conglomerato bituminoso, che necessita di parziale ripristino. La proprietà è completamente recintata parte con muretto in cls di altezza limitata e sovrastante ringhiera in ferro zincato, parte in rete e parte con muro in cls di media altezza. Gli accessi sono sulla via Enrico Fermi e sono distinti, in carrabile e pedonale.

Gli impianti presenti, fatta eccezione per la condotta di ventilazione e aspirazione, per i generatori e compressori, realizzati per le lavorazioni della proprietà 3ESSE srl, che non fanno parte della stima, sono a norma anche se necessitano di ripristino, e sono impianto antincendio, illuminazione, impianto di distribuzione forza motrice, impianto di riscaldamento e condizionamento a split negli uffici, impianto idrico e produzione acqua calda nei bagni. (**per i ripristini degli impianti si ritiene congruo un deprezzamento medio pari a 20 euro mq.**)

L'immobile si trova in zona produttiva di espansione, ove è possibile realizzare immobili per svolgere attività produttive, fornitura di servizi, distributiva, e commerciale. La zona è ben definita e con le necessarie infrastrutture e servizi, facilmente raggiungibile, la viabilità è ottima, e gli edifici confinanti e presenti nella lottizzazione sono per la maggior parte utilizzati ed operativi.

Lo stato Manutentivo risulta discreto, fatta eccezione per gli interventi elencati di ripristino da eseguire.

L'insieme del bene risulta ancora discretamente appetibile e di fattura o aspetto moderno o attuale.

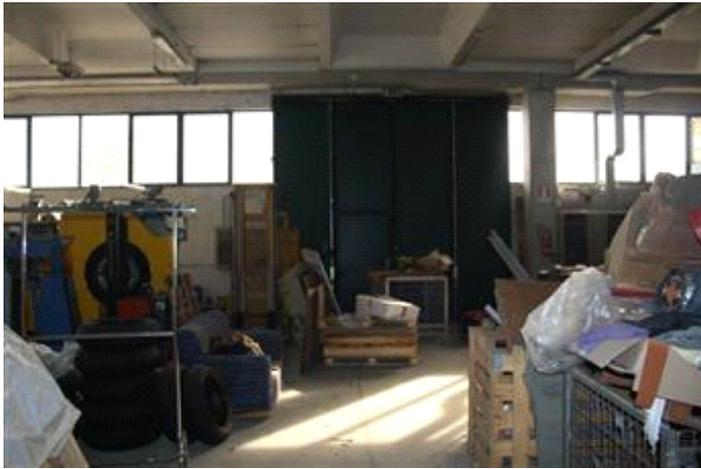




INTERNO LABORATORIO



INTERNO LABORATORIO



INTERNO



BAGNO UFFICI



INGRESSO UFFICI



UFFICI

CLASSE ENERGETICA:



[36,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-18171 registrata in data 02/07/2019

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|  |                 |   |        |   |               |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| capannone ad uso produttivo  | 795,00          | x | 100 %  | = | 795,00        |
| uffici/ripostiglio. h< 2.70  | 61,00           | x | 150 %  | = | 91,50         |
| soppalco   | 54,00           | x | 33,3 % | = | 17,98         |
| corte comune (B.C.N.C.) ai sub.<br>5-13 (ex.6), individuata con il<br>sub. 2 | 850,00          | x | 10 %   | = | 85,00         |
| <b>Totale:</b>   | <b>1.760,00</b> |   |        |   | <b>989,48</b> |


 Data: 08/07/2019 - Ora: 09:14:30 - Pag. 7  
 Numero: 1/2010/4 - Fog.

Direzione Provinciale di Pavia e Urbino  
 Ufficio Provinciale - Terziario  
 Servizi Catastrali  
 Comune di CASALE  
 Ufficio Subalterni

**ACCORDAMENTI DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ARRETRATI**

| Comun. | CADUTI             | Assente | Figlio | Partec. | Tip. mappa | Alt. |
|--------|--------------------|---------|--------|---------|------------|------|
| 1      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 2      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 3      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 4      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 5      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 6      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 7      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 8      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 9      | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 10     | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 11     | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 12     | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |
| 13     | VIA ENRICO CANTONI | 000     | 1      |         | STRADALE   | 0,00 |

Totale immobili n. 13  
 Totale metri q.m.



ELENCO DEI SUBALTERNI

ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATAO





PLANIMETRIA SUB. 13



PLANIMETRI SUB. 5

**ISTITUTO ITALIANO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Visura storica per immobile**

Stazione degli atti rilevanti dal registro catastale al 19/07/2019

Comune di CASASIO (PS) - Provincia di PESARO (PS)

Indirizzo: Via S. Maria, 13

| Descrizione | Superficie (mq) | Valore (€) | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia |
|-------------|-----------------|------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|
| Terreno     | 1.200           | 1.200      | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     |
| Edificio    | 1.200           | 1.200      | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     |

VISURA SUB. 13

**ISTITUTO ITALIANO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Visura storica per immobile**

Stazione degli atti rilevanti dal registro catastale al 19/07/2019

Comune di CASASIO (PS) - Provincia di PESARO (PS)

Indirizzo: Via S. Maria, 13

| Descrizione | Superficie (mq) | Valore (€) | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia | Stato | Tipologia |
|-------------|-----------------|------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|
| Terreno     | 1.200           | 1.200      | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     |
| Edificio    | 1.200           | 1.200      | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     | 1.200 | 1.200     |

VISURA SUB. 5

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzie del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti legati alla fruibilità della struttura e non quelli legati alle lavorazioni, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, lo stato manutentivo, in funzione anche degli interventi necessari al ripristino della fruibilità del fabbricato, l'accessibilità ed altro.

Gli interventi necessari che nel nostro caso contribuiscono a far decrescere il valore al mq del bene sono da individuare nei costi di ripristino e all'adeguamento degli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda nella zona uffici, che al momento non sono funzionanti, ma principalmente all'impianto elettrico ed illuminazione che seppur ragguardevole abbisogna di manutenzione e ammodernamento. Da ultimo la sistemazione dell'area esterna che presenta in alcuni punti avvallamenti e rotture della pavimentazione in asfalto

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili.

Le superfici in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso, sono state **ragguagliate con coefficienti idonei**, in maniera di attribuire un valore unico al mq di riferimento.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, considerando la dotazione degli impianti seppur da riammodernare, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore a mq. di superficie commerciale ragguagliata pari ad € 400,00 (quattrocentot,00)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 989,48 x 400,00 = **395.792,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 395.792,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 395.792,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro, sezione di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, sezione Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
|    | capannone   |             |                 |               |                |



|   |             |        |      |                     |                     |
|---|-------------|--------|------|---------------------|---------------------|
| A | industriale | 989,48 | 0,00 | 395.792,80          | 395.792,80          |
|   |             |        |      | <b>395.792,80 €</b> | <b>395.792,80 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo           |
|--|-------------------|
| Rimozione della tettoia in acciaio esterna all'edificio, in quanto non autorizzata e a distanza non regolamentare dai confini e non regolarizzabile, compreso ripristini e recupero materiale. | -1.500,00         |
|  | <b>1.500,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.016,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 390.276,80**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 390.276,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2010

## LOTTO 2

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

**A**

**villa singola** in Comune di Cagli Via San Pietro 51, della superficie commerciale **RAGGUAGLIATA** di **319,42** mq

per la quota di:

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

Villa singola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 .

COMPOSTA:

piano Terra suddivisa in: autorimessa, bagno, disimpegno e più locali ad uso cantina. Altezza m. 2.50, m.3.50, m.1.30;

piano Primo suddiviso in: cucina, pranzo, soggiorno, due camere, studio, due bagni, disimpegno, e vari terrazzi. Altezza m. 2.70, pranzo con altezza variabile sup. a m. 2.70

piano Secondo suddiviso in: più locali ad uso ripostiglio, bagno, disimpegno e terrazzo. Altezza minima m.180, max. m.4.00

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 711,42 Euro, indirizzo catastale: comune di Cagli, piano: T - 1 - 2.

intestato

Coerenze:

- foglio 151 particella 2322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cagli, piano: T,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 151 particella 2519 (catasto terreni), superficie 50 mq, indirizzo catastale: Comune di Cagli.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita a nome notaio Stefano Manfucci in data 18 Luglio 2005, Rep. n. 27203, Racc. n. 9263

Coerenze:

terreno di pertinenza del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, uno parzialmente interrato .

Immobile costruito nel 1992.



Agibilità rilasciata il 05/03/2004

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>319,42 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>€ 411.167,80</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 411.167,80</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>17/07/2019</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti d'intervento depositati:

- 1- Banca delle Marche SPA, avv. Lucia Santini, depositata il 13/04/2010, importo € 466.431,219, contro [REDACTED]
- 2- Banca di Credito [REDACTED] arroni, depositato il 27 Aprile 2010, importo € 358.659,50, contro [REDACTED]
- 3- Equitalia, avv.ti Graziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/ 2010, Importo € 9.148,42, contro [REDACTED]
- 4- Equitalia, avv.ti Graziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/2010, importo € 27.183,02. Contro [REDACTED] Esse S.r.l.
- 5- Equitalia, Avv. Graziani-Podrini, depositato il 09/Settembre/2010, importo € 12.192,39, contro [REDACTED]
- 6- Banca Popolare di Ancona SPA, avv.ti Battisti - Montanari, depositato il 16/Settembre/2010, importo € 62.851,141, contro [REDACTED]
- 7- Equitalia, avv.ti Podrini-Graziani, depositato il 29/Maggio/2012, importo € 49.543,39, contro [REDACTED] S.r.l.
- 8- Equitalia, avv.ti podrini-Graziani, depositato il 06/Luglio/2012, importo € 4.314,84, contro [REDACTED]
- 9- Equitalia, avv.ti Podrini-Graziani, depositato il 06/Luglio/2012, importo € 9.145,50, contro [REDACTED]

VISURE AGGIORNATE AL 15/07/2019

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2002 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. n. 22339 di repertorio, iscritta il 09/08/2002 a Urbino ai nn. Reg. part. 1112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 620000.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà delle porzioni di fabbricato censite al catasto Fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151 con le particelle 2322, sub 1 e 2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2004 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.n. 24816 di repertorio, iscritta il 27/02/2004 a Urbino ai nn. reg- part. 378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 290000.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà delle porzioni di fabbricato censite al catasto Fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151 con le particelle 2322, sub 1 e 2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/03/2004 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.n. 24947/8331 di repertorio, iscritta il 22/03/2004 a Urbino ai nn. reg. part. 565, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà delle porzioni di fabbricato censite al catasto Fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151 con le particelle 2322, sub 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/07/2009 a firma di giudice di pace ai nn. rep. 19/2009 di repertorio, iscritta il 03/08/2009 a Urbino ai nn. reg.part.1366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5000.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6, intesta a Società 3 Esse s.r.l.- e intero fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151, particella 2322 sub. 1 -2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Cagli al foglio 151 particella 2519, intestati a Smacchia Giuseppe e Crostelli Giovanna

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/07/2008 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. n. 31568/11884 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Urbino ai nn. reg. part.1207, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 280000.

La formalità è riferita solamente a porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5-6, intesta a Società 3 Esse s.r.l.- e intero fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 151, particella 2322 sub. 1 -2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Cagli al foglio 151 particella 2519, intestati a Smacchia Giuseppe e Crostelli Giovanna

ipoteca **legale**, iscritta il 14/10/2009 ai nn. reg. part.1813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 18909,80.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2 lei spettante sulle porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 151, particella 2322, sub. 1 e 2 , e sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cagli al F. 151 particella 2519

ipoteca **legale**, iscritta il 08/02/2010 ai nn. reg. part. 184, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



Importo capitale: 11824,84.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2 lui spettante sulle porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 151, particella 2322, sub. 1 e 2 , e sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cagli al F. 151 particella 2519

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

pignoramento, stipulata il 09/02/2010 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep. n. 118/2010 di repertorio, trascritta il 05/03/2010 a Urbino ai nn. reg. part. 820, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà delle porzioni di fabbricato censite al Catasto fabbricati di Cagli al Foglio 111, particella 409, sub. 5 e 6, oltre all particella 409, sub. 2 (b.c.n.c.), nonché a carico dei sig. ri ██████████ gravante sulla piena proprietà delle porzioni di fabbricato ██████████ ite al Catasto fabbricati di Cagli, al Foglio 151, particella 2322, sub. 1 e sub. 2, e sul terreno censito al catasto terreno di cagli, al Foglio 151, particella 2519

#### 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>€ 0,00</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> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1suddiviso in parti uguali tra loro, quali coniugi in regime d separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal 30/07/2002), con atto stipulato il 30/07/2002 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. n. 22338 di repertorio, trascritto il 09/08/2002 a Urbino ai nn. reg. part. 3767.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cagli censito al Catasto fabbricati al Foglio 151, particelle 2322, sub. 1 e sub. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 suddiviso in parti uguali tra loro, quali coniugi in regime di separazione dei beni, in forza di Compravendita (dal 18/07/2005), con atto stipulato il 18/07/2005 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. n. 27203/9263 di repertorio, trascritto il 03/08/2005 a Urbino ai nn. reg. part. 3255 reg. gen. 6300.

Il titolo è riferito solamente a acquisizione di area demaniale individuata nel Comune di Cagli,al Foglio n. 151 con la particella n. 2519 della superficie pari a Ha. 00.00.50 di qualità Relitto Acque Esenti, senza rendita, intestato a Demanio Pubblico dello Stato

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/1992 fino al 30/07/2002), con atto stipulato il 12/09/1992 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. n. 7418/1604 di repertorio, trascritto il 17/09/1992 a Urbino ai nn. reg. part. 3491.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Cagli, censito al Catasto Terreni al Foglio 151, con le particelle 233 di mq. 437 e 647 di mq. 279.

Sulle particelle al foglio 151, n. 233 e n. 647, è stato edificato il fabbricato di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Cagli individuato al Foglio 151, particella 2322, sub. 1 e sub. 2



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 97 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione ad un alloggio e locali di servizio, rilasciata il 21/10/1992 con il n. 97 di protocollo, agibilità del 05/03/2004.

Successiva variante n. 13 in data 26/01/1994 e n. 48 in data 30/05/1994

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1x di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ALLEGATO "A" con relazione grafica descrittiva con individuazione esatta della posizione del fabbricato in mappa.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Titolarità da acquisire, come da dettaglio descritto al punto Titolarità/Corrispondenza Atti (normativa di riferimento: Legge 11 Agosto 1939, n. 1249 di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, n. 652 - modificata con Decreto di Conversione del legislativo 8 Aprile 1948, n. 514 - infine, Art. 19 comma 14 del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: come dettaglio al punto Titolarità/Corrispondenza Atti L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- conteggiato al punto Titolarità/Corrispondenza Atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001, NTA prg vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art 37 comma 4: Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna in assenza di autorizzazione

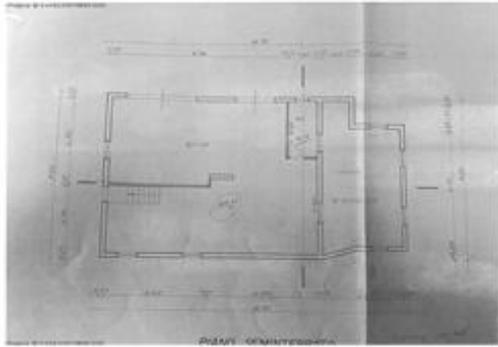
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria € 516,00 - pratica edilizia comprensivo di iva e cassa € 3000,00: €3.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

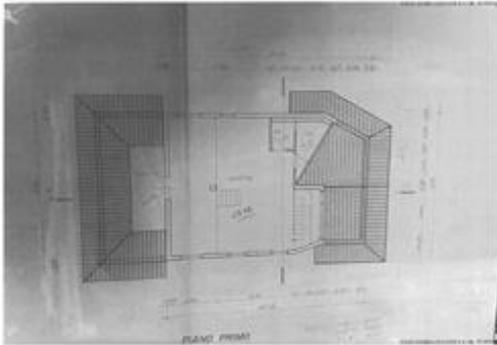




STATO AUTORIZZATO PIANO SEMINTERRATO



STATO AUTORIZZATO PIANO TERRA



STATO AUTORIZZATO PIANO PRIMO



STATO DI FATTO PIANO SEMINTERRATO (catastalmente Terra)



STATO DI FATTO PIANO TERRA (catastalmente Primo)



STATO DI FATTO PIANO PRIMO (catastalmente Secondo)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso posizionamento del fabbricato nella mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisizione delle particelle in uso ma non in proprietà, attraverso la realizzazione di frazionamenti di porzione delle stesse, e relativo atto notarile, successiva regolarizzazione urbanistica con art. 37 comma 4, realizzazione di nuovo tipo mappale e nuovi accatastamenti dei sub. 1e2.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di frazionamenti delle porzioni di particelle da acquisire in uso ma non di proprietà **€ 3000,00** - acquisizione terreno in uso all'interno della recinzione e non in



proprietà valutato in € 80 x mq. per complessivi mq.181.53= **€ 14.522,00** - imposte: di registro, ipotecaria e catastale € **1.410,00**, altri oneri **€ 500,00** - Spese notarili e assistenza atto iva ecc. **2.000,00** - redazione di Tipo mappale aggiornato con la posizione esatta del fabbricato **€1.500,00** - regolarizzazione urbanistica per l'esatto posizionamento del fabbricato in mappa, Art. 37, comma 4,oneri per sanzione **€ 516,00**, spese tecniche **€ 1.500,00** - NUovi accatastamenti dei sub. 1,2 **€ 800,00**. PER UN COSTO COMPLESSIVO ARROTONDATO CONSIDERATI IVA E CASSA PROFESSIONALE SULLE PRESTAZIONI **PARI AD €28.000,00**

**SI PRODUCE ALLEGATO "A" PER RIEPILOGO DI QUANTO SOPRA.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN CAGLI VIA SAN PIETRO 51

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** in Comune di Cagli Via San Pietro 51, della superficie commerciale **RAGGUAGLIATA** di **319,42** mq

per la quota di:

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

Villa singola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 .

COMPOSTA:

piano Terra suddivisa in: autorimessa, bagno, disimpegno e più locali ad uso cantina. Altezza m. 2.50, m.3.50, m.1.30;

piano Primo suddiviso in: cucina, pranzo, soggiorno, due camere, studio, due bagni, disimpegno, e vari terrazzi. Altezza m. 2.70, pranzo con altezza variabile sup. a m. 2.70

piano Secondo suddiviso in: più locali ad uso ripostiglio, bagno, disimpegno e terrazzo. Altezza minima m.180, max. m.4.00

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 711,42 Euro, indirizzo catastale: comune di Cagli, piano: T - 1 - 2.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 151 particella 2322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cagli, piano: T,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 151 particella 2519 (catasto terreni), superficie 50 mq, indirizzo catastale: Comune di



Cagli.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita a nome notaio Stefano Manfucci in data 18 Luglio 2005, Rep. n. 27203, Racc. n. 9263

terreno di pertinenza del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, uno parzialmente interrato .

Immobile costruito nel 1992.

Agibilità rilasciata il 05/03/2004



*FRONTE STRADA*



*FIANCO DESTRO*



*INGRESSO*



*FIANCO SINISTRO*





*ACCESSO PEDONALE*



*ACCESSO CARRAIO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*FRONTE STRADA*



*STRADA*



STRADA

STRADA ACCESSO GARAGE



FOTO AREA DELLA ZONA LIMITROFA AL FABBRICATO

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa indipendente su tre piani.

-Piano terra o seminterrato composto da :

- garage con accesso dal retro, di altezza pari a m. 3.55 a pianta rettangolare delle dimensioni interne pari a mq. 26.00 circa, perfettamente rifinito, con pavimento in piastrelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta basculante d'accesso motorizzata.

- taverna di altezza pari a m. 3.35 della superficie interna pari a mq. 25.00 circa a pianta rettangolare, perfettamente finita con pareti in mattoncini a mano finitura faccia a vista, soffitto solaio in legno e piastrelle di laterizio, pavimento in gres. Dalla taverna si accede al giardino esterno attraverso una scala in legno e ferro ben rifinita.

- locale accessorio di altezza pari a m. 2.50 utilizzato come zona cucina, ma con destinazione cantina, perfettamente attrezzata e ben rifinita, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres. Il locale accessorio è contiguo alla taverna.

- bagno e disimpegno, perfettamente rifinito è funzionale, con doccia e quant'altro, dal disimpegno si accede al locale garage.

- cantina di altezza pari a m. 1.35, rialzata rispetto alla quota pavimento degli altri locali di circa 1.20 m. si accede da una porta posta sul vano accessorio (utilizzato come cucina), è priva di scala, quindi attraverso una scala provvisoria amovibile. Ha una superficie interna di circa 32.00 mq.

Il piano terra è collegato al piano superiore da una scala interna in legno ben rifinita e provvista anche di servoscala.

Gli infissi sia interni che esterni sono parte in legno e parte in alluminio. le vetrate con doppio vetro a camera.

Nel complesso tutta la superficie risulta ben rifinita e piacevole, è provvista di impianto di riscaldamento, di illuminazione e produzione acqua calda.



- Piano primo (residenziale):

-composto da cucina, pranzo soggiorno, tre camere, due bagni. Il piano residenziale si trova a quota rialzata rispetto il piano stradale di circa 2.50 m. Si accede da passaggio pedonale posto su via S. Pietro, salendo una scala in cotto ben strutturata e comoda, adagiata sul giardino esterno. Attraverso una porta in alluminio ad architrave curvo e con vetrate ai fianchi, inserita su un ingresso arretrato rispetto la muratura perimetrale, si accede all'interno. Ha una superficie interna di circa 137.00mq. Le altezze sono variabili con superfici con copertura inclinata in parte superiori a 5.00 ml. Attraverso una scalinata posta tra ingresso e soggiorno si accede al piano superiore, Mentre da una scala composta da 7 gradini si accede al reparto notte, rialzato rispetto il reparto giorno di circa 1.10 m.. Come anticipato una scala permette di scendere al piano inferiore. La scalinate che conduce al piano superiore e completamente in legno, le altre con gradini di legno e struttura in muratura, tutte sono di ottima fattura.

Le finiture sono di buon pregio, pavimenti in piastrelle di gres di colore chiara di formato medio grande, nel reparto notte in doghe di legno scuro, rivestimenti dei bagni in ceramica, porte in legno laccato bianco, alcune con vetri, tra la cucina e soggiorno la porta ha dimensioni ragguardevoli e vetrate importanti. La camera matrimoniale ha un bagno interno con accesso segreto da armadio a tutta parete, il bagno è provvisto di doccia-vasca idromassaggio e finiture di ottimo pregio.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con architravatura curva e vetri a camere stile inglese, alcuni infissi hanno delle dimensioni ragguardevoli. L'oscuramento è con persiane in alluminio di colore scuro.

- Piano secondo o sottotetto:

il piano secondo urbanisticamente ha una destinazione non residenziale ma ad uso ripostiglio, anche se con la legge Regionale 20 Aprile 2015, n. 37, la quasi totalità della superficie, può essere trasformata in residenziale. Si accede come anticipato da scala interna in legno posta sul salone sottostante. Dalla scala si accede su un'ampia superficie aperta, su un lato della stessa si è ricavato un locale utilizzato come camera, con bagno interno e ripostiglio. L'altezza minima è pari a 1.90m. la massima al colmo è pari a 4.00m. Attraverso una scala in legno composta da 6 gradini si sala a quota 1.10, dove troviamo due stanze uso ripostiglio e un grande disimpegno dal quale si accede al terrazzo esterno.

I locali sono tutti ben illuminati da finestre poste su pareti verticali anche nel piano secondo. Le finestre sono in alluminio di colore bianco con persiane in alluminio di colore scuro, le vetrate sono a camera in stile inglese. I vari piani sono serviti da terrazzi di ampia superficie alcuni dei quali coperti con struttura in legno per le quali viene prevista la rimozione

Tutte le stanze sono ben rifinite e tinteggiate.



*SALONE E SCALA DI ACCESSO AL PIANO SECONDO*



*SALONE*





CAMERA MATR.



BAGNO P. PRIMO



SECONDO BAGNO PIANO PRIMO



CANTINA USO TAVERNA

CLASSE ENERGETICA:



[161,53 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019/15358 registrata in data 02/07/2019

CONSISTENZA:

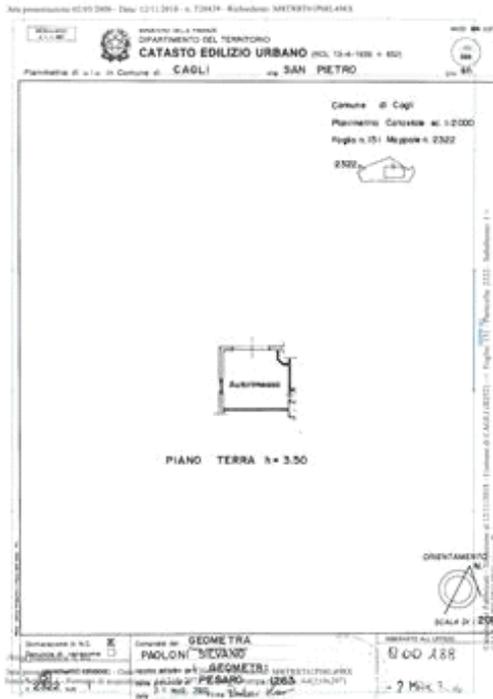
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione   | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| residenziale piano 1  | 150,38      | x | 100 %  | = | 150,38      |
| superficie al piano secondo sottotetto                              | 82,40       | x | 60 %   | = | 49,44       |
| superficie al piano Terra o Seminterrato (cantina con altezza 1.35) | 40,21       | x | 10 %   | = | 4,02        |







PLANIMETRIA SUB. 1



PLANIMETRIA SUB. 2 AGGIORNATA E CONFORME



ESTRATTO DI MAPPA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona e ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzie del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti legati alla fruibilità della struttura, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, lo stato manutentivo, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare.

Le superfici in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso, sono state ragguagliate in maniera di attribuire un valore unico al mq di riferimento, inserendo anche il terreno di pertinenza dell'abitazione che allo stato di fatto risulta completamente recintato e sistemato con cura.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire alla bene oggetto di stima un valore a mq.di superficie commerciale ragguagliata pari ad € 1400,00 (millequattrocento,00)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 319,42 x 1.400,00 = **447.183,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 447.183,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 447.183,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro, sezione di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro , sezione Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione   | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|---------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | villa singola | 319,42      | 0,00            | 447.183,80          | 447.183,80          |
|    |               |             |                 | <b>447.183,80 €</b> | <b>447.183,80 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo |
|--|---------|
| rimozione tettoia in legno abusiva e pareti in alluminio |         |



|  |                   |
|--|-------------------|
| e vetro, al piano terra, compreso ripristini.                                  | -2.000,00         |
| rimozione coperture su terrazzi al piano primo e secondo, compreso ripristini. | -2.500,00         |
|  | <b>4.500,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 31.516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 411.167,80**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 411.167,80**

data 17/07/2019

il tecnico incaricato  
ROBERTO MARTELLI

