



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA

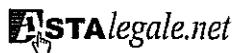
DEBITORE:

**[REDACTED]**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCA SPADONI**

CF:SPDLCU79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via Urbinare n. 64

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2019

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

**A** **Immobile in corso di ristrutturazione a CAGLI via porta vittoria, della superficie commerciale di 157,91 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà** (████████████████████)

Immobile situato nel centro storico di Cagli, (43°32'40.5"N 12°38'50.5"E) abitazione in corso di ristrutturazione con parti strutturali in pietra e solai in latero cemento; si sviluppa su più livelli, accesso su via porta Vittoria con scoperto esclusivo, vani accessori ai piani inferiori, piano primo seminterrato (accessibile dalla via parallela, via Gaetano Lapis) oltre ad altri vani al piano secondo sottostrada.

I vari livelli non sono collegati da scale, si potrebbero collegare mediante una scala interna ex novo. Internamente si presenta allo stato grezzo, con lavori iniziati ma non teminati, privo di infissi su via porta Vittoria, privo di impianti ed ogni altra finitura.

Non è stato possibile accedere al piano secondo sottostrada (grotte) in quanto accessibili solo da delle scale comuni (ripotate nelle planimetrie catastali) inglobate nell'appartamento adiacente di altra proprietà. come riferito dal proprietario la più piccola potrebbe esser stata tombata nel corso degli anni.

L'immobile come da normativa è censito in corso di definizione; lo si potrebbe ampliare mediante l'acquisizione di un'ulteriore stanza posta al piano secondo identificato con il subalterno 14, facente parte del lotto n. 2 della medesima procedura, da collegarsi mediante una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo seminterrato, secondo interrato. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 465 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Porta vittoria, piano: T, S1, S2, intestato a ████████████████████, derivante da Variazione catastale 63066 del 16/12/2020  
Coerenze: Pubbliche vie su più lati, mappale 1072, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,91 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.382,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.710,00
Data della valutazione:	30/12/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.  
L'immobile è usato come deposito dal proprietario

#### 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 urbanistica: 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, iscritta il 02/12/2010 a Urbino ai nn. 1871/7422, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di apertura di  
credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 5

ipoteca giudiziale, iscritta il 18/06/2015 a Urbino ai nn. 394/2957, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto  
ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.594.500,00.

Importo capitale: 797.248,52

ipoteca giudiziale, iscritta il 11/06/2015 a Urbino ai nn. 372/2812, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 545.000,00

ipoteca giudiziale, iscritta il 22/07/2016 a Urbino ai nn. 564/4095, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da  
Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 61.873,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/05/1995), con atto stipulato il 12/05/1995 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 13402/3043 di repertorio, trascritto il 17/05/1995 a A. delle Entrate di Urbino ai nn. 1987/2515

██████████ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/05/1995), con atto stipulato il 12/05/1995 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 13003/3044 di repertorio, trascritto il 17/05/1995 a A. delle Entrate di Urbino ai nn. 1986/2514

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli non sono state reperite delle pratiche urbanistiche che giustifichino le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali risalenti al 1987, come meglio identificato nei giudizi di conformità.

E' stato reperito un condono edilizio 454/86, a nome del precedente proprietario, che riguarda l'immobile in via Gaetano Lapis 21, ma catastalmente identificato anche con il mappale 465, carente di documentazione, non si capisce per quali opere, però del quale si presume manchi solo il ritiro del titolo, in quanto la stessa polizza fidejussoria è stata svincolata, l' 8/5/1991 a seguito di una precedente richiesta d'integrazione datata il 15/03/1989.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**REGOLARIZZAZIONE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla documentazione reperita, planimetrie del 1987 sono state chiuse alcune finestre, sono state aperte due porte in muri portanti.

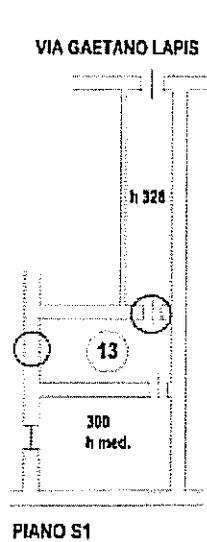
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione P.D.C. in sanatoria e pratica strutturale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

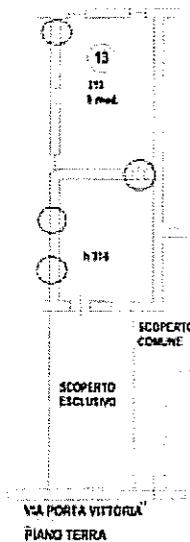
- presentazione p.d.c. in sanatoria : €3.500,00
- sanatoria strutturale: €1.500,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi





PIANO S1  
Piano primo seminterrato (ingresso da via G. Lapis)



PIANO TERRA  
Piano terra (ingresso da via porta Vittoria)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile visto il suo stato, in corso di ristrutturazione, nel rispetto delle normative vigenti è stato censito come immobile in corso di definizione. Dalle planimetrie catastali, come riportato nell'elaborato planimetrico risulta la comunione di scale ricadenti nel mappale adiacente, inglobate si presume nell'appartamento limitrofo. Per regolarizzare il tutto, le scale andrebbero stralciate da detto immobile, censite a parte e successivamente, il nuovo proprietario dell'immobile pignorato dovrebbe cedere i diritti al proprietario dell'immobile limitrofo.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~

BENI IN CAGLI VIA PORTA VITTORIA  
**IMMOBILE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE**  
DI CUI AL PUNTO A

Immobile in corso di ristrutturazione a CAGLI via porta vittoria, della superficie commerciale di 157,91 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████) Immobile situato nel centro storico di Cagli, (43°32'40.5"N 12°38'50.5"E) abitazione in corso di ristrutturazione con parti strutturali in pietra e solai in latero cemento; si sviluppa su più livelli, accesso su via porta Vittoria con scoperto esclusivo, vani accessori ai piani inferiori, piano primo seminterrato (accessibile dalla via parallela, via Gaetano Lapis) oltre ad altri vani al piano secondo



sottostrada.

I vari livelli non sono collegati da scale, si potrebbero collegare mediante una scala interna ex novo. Internamente si presenta allo stato grezzo, con lavori iniziati ma non terminati, privo di infissi su via porta Vittoria, privo di impianti ed ogni altra finitura.

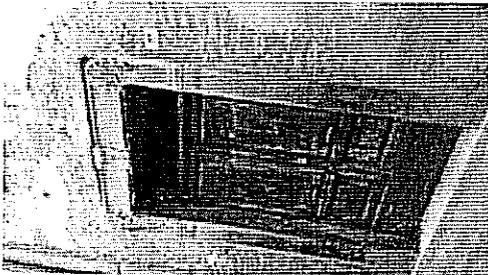
Non è stato possibile accedere al piano secondo sottostrada (grotte) in quanto accessibili solo da delle scale comuni (riprotate nelle planimetrie catastali) inglobate nell'appartamento adiacente di altra proprietà, come riferito dal proprietario la più piccola potrebbe esser stata tombata nel corso degli anni.

L'immobile come da normativa è censito in corso di definizione; lo si potrebbe ampliare mediante l'acquisizione di un'ulteriore stanza posta al piano secondo identificato con il subalterno 14, facente parte del lotto n. 2 della medesima procedura, da collegarsi mediante una scala interna.

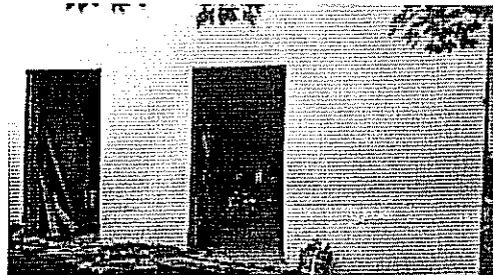
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo seminterrato, secondo interrato. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 465 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Porta vittoria, piano: T, S1, S2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione catastale 63066 del 16/12/2020  
Coerenze: Pubbliche vie su più lati, mappale 1072, salvo altri

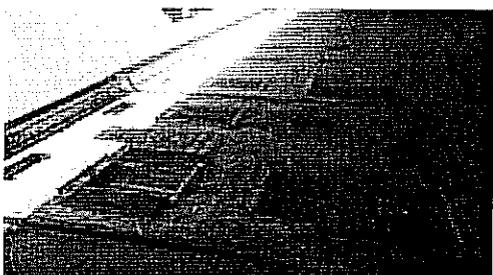
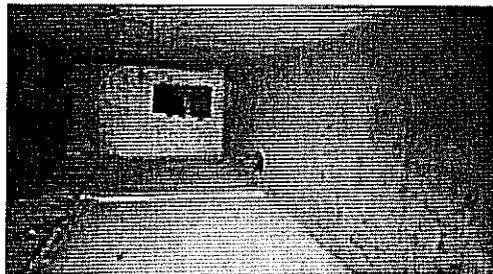
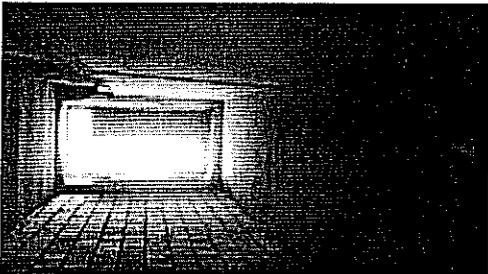
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Ingresso su Via G. Lapis (piano secondo seminterrato)



Accesso dal cortile su Via Porta vittoria (piano terra)



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Suddivisione in lotti

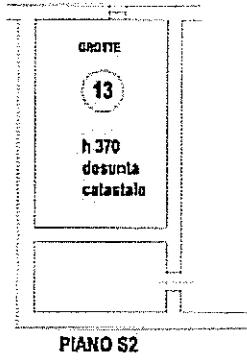
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

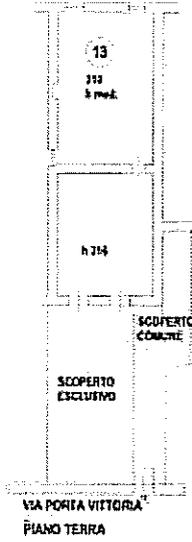
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	118,65	x	100 %	=	118,65
accessori non collegati direttamente PS1, PS2	169,25	x	20 %	=	33,85
Scoperto esclusivo 58,26 mq (per i primi 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo 58,26 mq (per eccedenza 25 mq)	33,26	x	5 %	=	1,66
<b>Totale:</b>	<b>346,16</b>				<b>157,91</b>



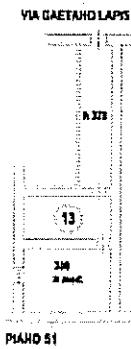


PIANO S2

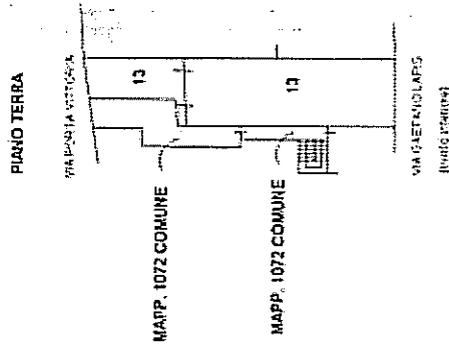
Rilievo Piano seconda sottostrada



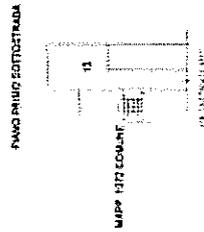
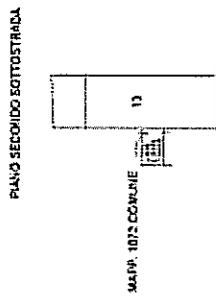
Rilievo Piano Terra



Rilievo Piano primo sottostrada (rispetto a via Porta Vittoria)



Stralcio elaborato planimetrico PT via porta nuova



Stralcio elaborato planimetrico PS2

Stralcio elaborato planimetrico PS1 via Lapis

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 684,68

Valore massimo: 1.050,22

FIAIP Provincia di Pesaro e Urbino (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Agenzia Locale (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 755,82, arrotondato ad €/mq **756,00**

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,91	x	756,00	=	<b>119.382,23</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 119.382,23</b>
---	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 119.382,23</b>
--	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Cagliari, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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
Immobile in					
A	corso di ristrutturazione	157,91	0,00	119.382,23	119.382,23
				<b>119.382,23 €</b>	<b>119.382,23 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 113.382,23**

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

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 5.669,11**

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: **€. 3,12**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 107.710,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Immobile in corso di ristrutturazione a CAGLI Via Gaetano Lapis, della superficie commerciale di 64,24 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Vano, porzione di un'abitazione situato nel centro storico di Cagli, (43°32'40.5"N 12°38'50.5"E) in corso di ristrutturazione, posto al piano primo rispetto a Via porta Vittoria, piano secondo rispetto alla via parallela, via Gaetano Lapis.

Non si è potuto accedere alla stanza in quanto priva di accessi, l'intenzione del proprietario era di collegarla mediante una scala interna, con l'immobile ai piani inferiori, identificato mediante il subalterno 13, in vendita nel lotto n. 1 della medesima procedura.

Si è provveduto a formare due lotti di vendita, in quanto questa stanza potrebbe avere un sicuro acquirente, nel proprietario dell'immobile adiacente, mentre se fosse stato formato un solo lotto di vendita, detto confinante sarebbe obbligato ad acquistare tutto l'immobile comprensivo dei livelli inferiori.

Come menzionato nei paragrafi precedenti la stanza è inaccessibile, ma visto lo stato dell'immobile del lotto n. 1 si presume che anchessa sia da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, rispetto a Via Porta Nuova. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 465 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/4, classe U, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Gaetano lapis, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione catastale 63066 del 16/12/2020  
Coerenze: Mappale 1072, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,24 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.565,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.140,00
Data della valutazione:	30/12/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. L'immobile come riportato in relazione, era accessibile dalla proprietà limitrofa, ad oggi è inaccessibile in quanto trattasi di vano chiuso.



#### 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, iscritta il 02/12/2010 a Urbino ai nn. 1871/7422, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 5

ipoteca giudiziale, iscritta il 18/06/2015 a Urbino ai nn. 394/2957, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.594.500,00.

Importo capitale: 797.248,52

ipoteca giudiziale, iscritta il 11/06/2015 a Urbino ai nn. 372/2812, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 545.000,00

ipoteca giudiziale, iscritta il 22/07/2016 a Urbino ai nn. 564/4095, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 61.873,87

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

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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/05/1995), con atto stipulato il 12/05/1995 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 13402/3043 di repertorio, trascritto il 17/05/1995 a A. delle Entrate di Urbino ai nn. 1987/2515

██████████ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/05/1995), con atto stipulato il 12/05/1995 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 13003/3044 di repertorio, trascritto il 17/05/1995 a A. delle Entrate di Urbino ai nn. 1986/2514

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli non sono state reperite delle pratiche urbanistiche.

Essendo l'immobile inaccessibile non si è potuto verificare se vi siano o meno delle difformità rispetto alla planimetria catastale risalente al 1987.

E' stato reperito un condono edilizio 454/86, a nome del precedente proprietario, che riguarda l'immobile in via Gaetano Lapis 21, ma catastalmente identificato anche con il mappale 465, carente di documentazione, non si capisce per quali opere, però del quale si presume manchi solo il ritiro del titolo, in quanto la stessa polizza fidejussoriae è stata svincolata, l' 8/5/1991 a seguito di una precedente richiesta d'integrazione datata il 15/03/1989.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFEFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile visto il suo stato, in corso di ristrutturazione, nel rispetto delle normative vigenti è stato censito come immobile in corso di definizione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFEFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFEFORMITÀ~~

BENI IN CAGLI VIA GAETANO LAPIS  
**IMMOBILE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE**  
DI CUI AL PUNTO A



**Immobile in corso di ristrutturazione a CAGLI** Via Gaetano Lapis, della superficie commerciale di 64,24 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Vano, porzione di un'abitazione situato nel centro storico di Cagli, (43°32'40.5"N 12°38'50.5"E) in corso di ristrutturazione, posto al piano primo rispetto a Via porta Vittoria, piano secondo rispetto alla via parallela, via Gaetano Lapis.

Non si è potuto accedere alla stanza in quanto priva di accessi, l'intenzione del proprietario era di collegarla mediante una scala interna, con l'immobile ai piani inferiori, identificato mediante il subalterno 13, in vendita nel lotto n. 1 della medesima procedura.

Si è provveduto a formare due lotti di vendita, in quanto questa stanza potrebbe avere un sicuro acquirente, nel proprietario dell'immobile adiacente, mentre se fosse stato formato un solo lotto di vendita, detto confinante sarebbe obbligato ad acquistare tutto l'immobile comprensivo dei livelli inferiori.

Come menzionato nei paragrafi precedenti la stanza è inaccessibile, ma visto lo stato dell'immobile del lotto n. 1 si presume che anch'essa sia da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, rispetto a Via Porta Nuova. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 465 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/4, classe U, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Gaetano lapis, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione catastale 63066 del 16/12/2020  
Coerenze: Mappale 1072, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

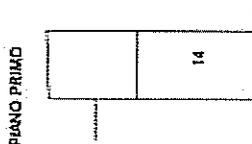
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Vano P1	64,24	x	100 %	=	64,24
<b>Totale:</b>	<b>64,24</b>				<b>64,24</b>



Stralcio elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Borsino immobiliare (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 684,68

Valore massimo: 1.050,22

FIAIP Provincia di Pesaro e Urbino (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Agenzia Locale (22/12/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?



Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 755,82, arrotondato ad €/mq 756,00

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,24 x 756,00 = 48.565,44

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.565,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.565,44

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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
Immobile in					
A	corso di ristrutturazione	64,24	0,00	48.565,44	48.565,44
				48.565,44 €	48.565,44 €

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:** €. 48.565,44

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

Riduzione del valore del 5% 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: €. 2.428,27

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:** €. 46.140,00

data 30/12/2020

il tecnico incaricato  
LUCA SPADONI

