



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

████████████████████

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via Urbinata 64/66

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CAGLI via Falminia 61, della superficie commerciale di 303,76 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale da esposizione ed il laboratorio, oggetti di stima, fanno parte di una porzione di un immobile composto da un piano fuori terra sulla strada principale (via Flaminia) e due piani fuori terra sul retro. È costituito da muratura portante, solai in latero cemento, finiture interne ed esterne con intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato privi di sistema di oscuramento, all'interno nei locali adibiti a mostra ed uffici vi sono porte interne in alluminio verniciato alcune con vetro, impianto di riscaldamento esclusivamente con pompe di calore, non sono presenti radiatori e/o caldaia e sono presenti sia l'impianto idraulico che elettrico in ottimo stato. Per quanto riguarda il laboratorio nella parte retrostante lo stesso si presenta internamente con pareti intonacate a civile e tinteggiate, le quali versano in uno stato visibile di degrado dovute alle infiltrazioni provenienti dalla copertura, non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre sono presenti sia l'impianto elettrico che idraulico in quanto vi sono oltre al piccolo bagno di servizio anche dei rubinetti per le lavorazioni di laboratorio.

La porzione dell'immobile adibito a esposizione, vendita ed uffici si presenta nel complesso in eccellenti condizioni, mentre la parte retrostante di laboratorio risulta in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.40/4.00. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 341 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.160,42 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione catastale del 28/10/2020 Prot.50958
Coerenze: Via pubblica su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B laboratorio artigianale a CAGLI via Falminia 61, della superficie commerciale di 99,11 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale da esposizione ed il laboratorio, oggetti di stima, fanno parte di una porzione di un immobile composto da un piano fuori terra sulla strada principale (via Flaminia) e due piani fuori terra sul retro. È costituito da muratura portante, solai in latero cemento, finiture interne ed esterne con intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato privi di sistema di oscuramento, all'interno nei locali adibiti a mostra ed uffici vi sono porte interne in alluminio verniciato alcune con vetro, impianto di riscaldamento esclusivamente con pompe di calore, non sono presenti radiatori e/o caldaia e sono presenti sia l'impianto idraulico che elettrico in ottimo stato. Per quanto riguarda il laboratorio nella parte retrostante lo stesso si presenta internamente con pareti intonacate a civile e tinteggiate, le quali versano in uno stato visibile di degrado dovute alle infiltrazioni provenienti dalla copertura, non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre sono presenti sia l'impianto elettrico che idraulico in quanto vi sono oltre al piccolo bagno di servizio anche dei rubinetti per le lavorazioni di laboratorio.

La porzione dell'immobile adibito a esposizione, vendita ed uffici si presenta nel complesso in eccellenti condizioni, mentre la parte retrostante di laboratorio risulta in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.40/4.00. Identificazione catastale:



- foglio 218 particella 341 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.160,42 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione catastale del 28/10/2020 Prot.50958
Coerenze: Via pubblica su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani; 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	402,87 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 419.273,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 377.300,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da CASAVECCHIA S.R.L.S. con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/04/2017, con scadenza il 19/04/2023, registrato il 12/05/2017 a Pesaro ai nn. 001669-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 12.000 annui + IVA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle

1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/04/2011), con atto stipulato il 11/04/2011 a firma di Notaio Olmi Luigi di Ancona ai nn. 3580 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] SEDE IN CAMERANO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/07/1993 a firma di DR. SABATINI di ANCONA ai nn. 125216 di repertorio, registrato il 10/08/1993 a Ancona ai nn. 2820

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 9827 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Divisione interna di locale adibito ad attività commerciale, presentata il 06/07/2012 con il n. 9827 di protocollo. Denuncia di fine lavori Prot. 5699 del 18/04/2013



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n.146 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona A1 - CENTRO STORICO CAPOLUOGO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del locale negozio vi è una bucatiera ed scala di collegamento con il corridoio che porta sulla parte retrostante del fabbricato, mettendo in comunicazione diretta la zona negozio con l'ufficio ed il laboratorio posti al piano superiore. Di fronte allo sbarco della nuova scala è stato realizzato un nuovo accesso dal retro del fabbricato. Sia al piano terra che ai piani superiori vi sono altre modifiche che si può facilmente constatare nelle due planimetrie allegate. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria: €.1.500,00
- Pratica sanatoria strutturale: €.2.500,00
- Oneri comunali provenienti dalla Sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

I costi relativi alla regolarizzazione si intendono al netto delle imposte.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



negozio a CAGLI via Falminia 61, della superficie commerciale di **303,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale da esposizione ed il laboratorio, oggetti di stima, fanno parte di una porzione di un immobile composto da un piano fuori terra sulla strada principale (via Flaminia) e due piani fuori terra sul



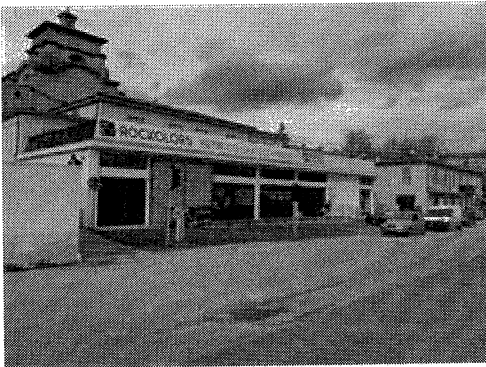
retro. È costituito da muratura portante, solai in latero cemento, finiture interne ed esterne con intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato privi di sistema di oscuramento, all'interno nei locali adibiti a mostra ed uffici vi sono porte interne in alluminio verniciato alcune con vetro, impianto di riscaldamento esclusivamente con pompe di calore, non sono presenti radiatori e/o caldaia e sono presenti sia l'impianto idraulico che elettrico in ottimo stato. Per quanto riguarda il laboratorio nella parte retrostante lo stesso si presenta internamente con pareti intonacate a civile e tinteggiate, le quali versano in uno stato visibile di degrado dovute alle infiltrazioni provenienti dalla copertura, non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre sono presenti sia l'impianto elettrico che idraulico in quanto vi sono oltre al piccolo bagno di servizio anche dei rubinetti per le lavorazioni di laboratorio.

La porzione dell'immobile adibito a esposizione, vendita ed uffici si presenta nel complesso in eccellenti condizioni, mentre la parte retrostante di laboratorio risulta in mediocri condizioni di conservazione.

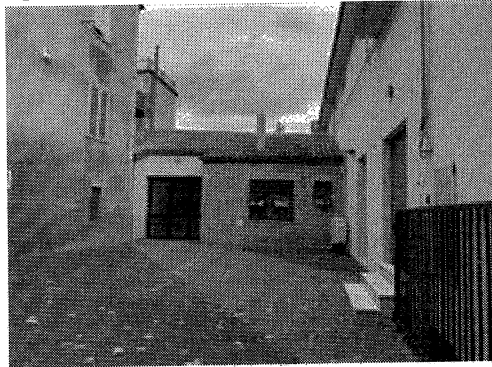
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.40/4.00. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 341 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.160,42 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione catastale del 28/10/2020 Prot.50958
Coerenze: Via pubblica su più lati, salvo altri

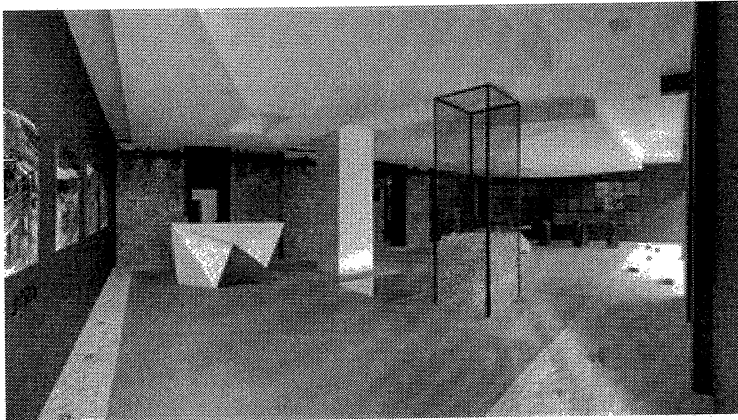
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.



Fronte da via Flaminia



Retro

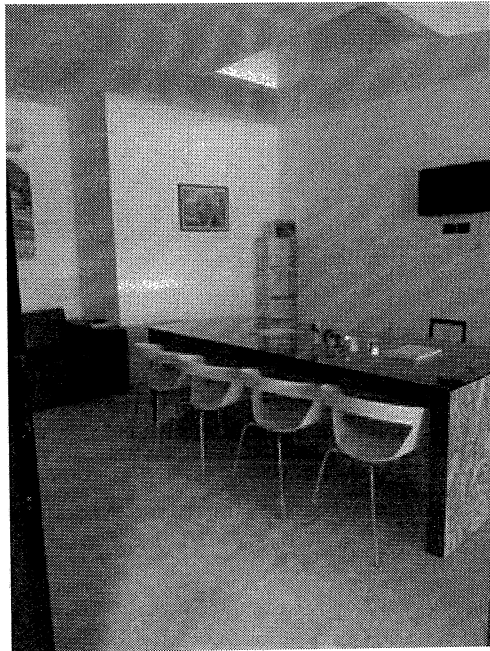


Esposizione



Vista scala nuova





Ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[178,80 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2014-50148 registrata in data 09/06/2014

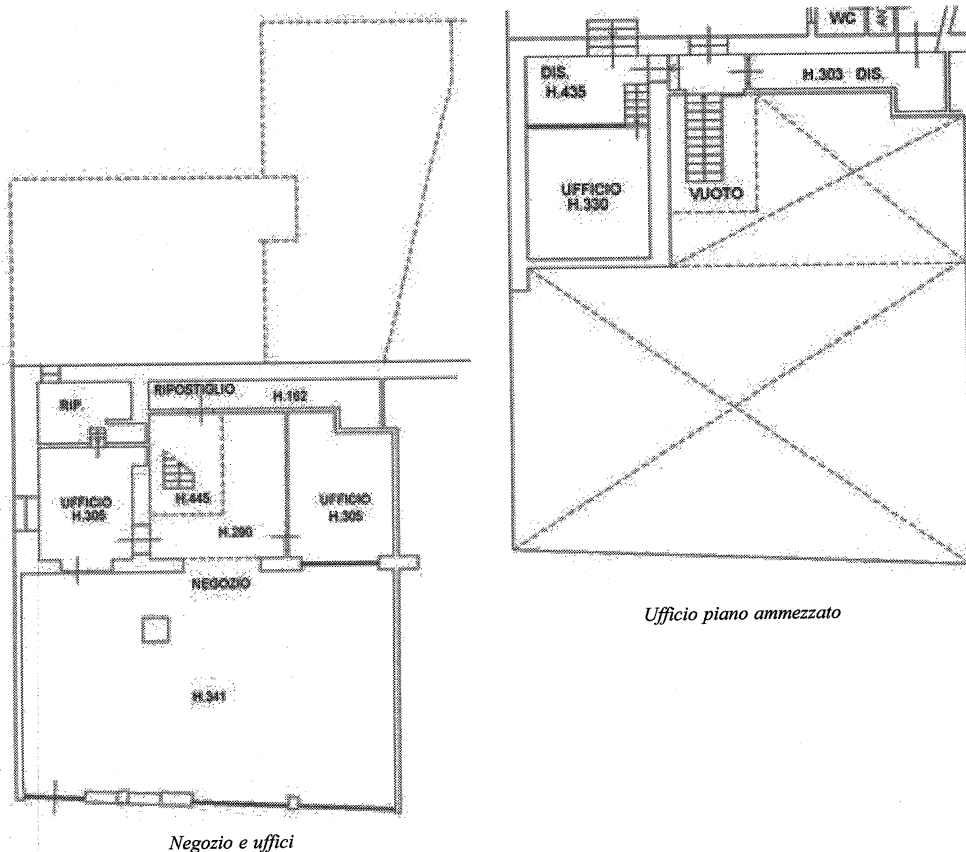
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio e uffici	288,00	x	100 %	=	288,00
Locale accessorio h > 2,40 mt	17,00	x	35 %	=	5,95
Locale accessorio h < 1,70 mt	22,00	x	15 %	=	3,30
Scoperto esclusivo ingresso	80,40	x	8,1 %	=	6,51
Totale:	407,40				303,76



Negozio e uffici

Ufficio piano ammezzato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un locale adibito ad esposizione con uffici simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.550,00

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un locale adibito ad esposizione con uffici simile a quello oggetto di stima?



Valore minimo: 1.320,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsino immobiliare - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un locale adibito ad esposizione con uffici simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 663,92

Valore massimo: 1.081,02

FIAIP - Osservatorio immobiliare Provincia di Pesaro e Urbino - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un locale adibito ad esposizione con uffici simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

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 1.264,37.

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: 303,76 x 1.264,37 = **384.068,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 384.068,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 384.068,07**

BENI IN CAGLI VIA FALMINIA 61

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CULAL PUNTO B

laboratorio artigianale a CAGLI via Falminia 61, della superficie commerciale di **99,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale da esposizione ed il laboratorio, oggetti di stima, fanno parte di una porzione di un immobile composto da un piano fuori terra sulla strada principale (via Flaminia) e due piani fuori terra sul retro. È costituito da muratura portante, solai in latero cemento, finiture interne ed esterne con intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato privi di sistema di oscuramento, all'interno nei locali adibiti a mostra ed uffici vi sono porte interne in alluminio verniciato alcune con vetro, impianto di riscaldamento esclusivamente con pompe di calore, non sono presenti radiatori e/o caldaia e sono presenti sia l'impianto idraulico che elettrico in ottimo stato. Per quanto riguarda il laboratorio nella parte retrostante lo stesso si presenta internamente con pareti intonacate a civile e tinteggiate, le quali versano in uno stato visibile di degrado dovute alle infiltrazioni provenienti dalla copertura, non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre sono presenti sia l'impianto elettrico che idraulico in quanto vi sono oltre al piccolo bagno di servizio anche dei rubinetti per le lavorazioni di laboratorio.

La porzione dell'immobile adibito a esposizione, vendita ed uffici si presenta nel complesso in eccellenti condizioni, mentre la parte retrostante di laboratorio risulta in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di



3.40/4.00. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 341 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.160,42 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione catastale del 28/10/2020 Prot.50958
Coerenze: Via pubblica su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

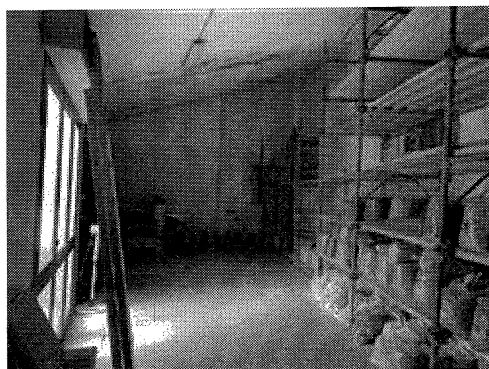
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



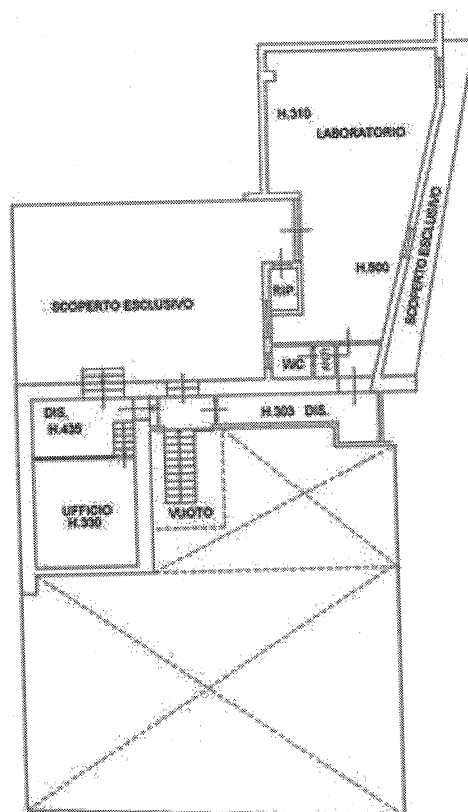
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	99,11	x	100 %	=	99,11
Totale:	99,11				99,11





Laboratorio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Agenzia locale (22/10/2020)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Borsino immobiliare - Comune di Cagliari (22/10/2020)

Valore minimo: 326,89

Valore massimo: 537,38

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 410,71.
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: 99,11 x 410,71 = **40.705,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.705,47**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.705,47**

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 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
A	negozio	303,76	0,00	384.068,07	384.068,07
B	laboratorio artigianale	99,11	0,00	40.705,47	40.705,47
				424.773,53 €	424.773,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 419.273,53**

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: **€ 41.927,35**
 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:	€. 46,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 377.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20/4,80. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419
Coerenze: Stessa ditta su più lati e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 59,96 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta e parti comuni
- foglio 218 particella 1376 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta, Sub.4 e parti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.676,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.300,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Del presente lotto fanno parte anche i BCC ed i BCNC così di seguito identificati

Foglio 218 particella 1376 con i seguenti subalterni:

30,31,47,51,52 per la quota di **10/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente.

oltre al SUB.9 (CABINA ELETTRICA ENEL) per la quota di **7/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente, drivante a sua volta da 18/25 (si veda visura catastale).

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.00,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da



Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Riqualficazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA FALMINIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e



tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20/4,80. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419
Coerenze: Stessa ditta su più lati e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

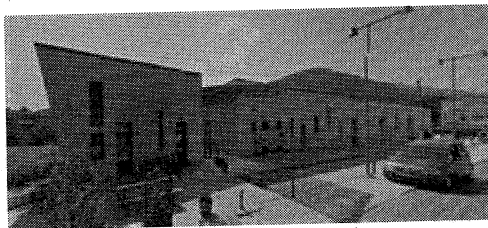
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile individuato con il sub.11, urbanisticamente individuato nel progetto approvato come U.I.2., si trova al piano terra a livello della strada di via Flaminia, attualmente si trova allo stato grezzo ed è privo di tramezzature interne. Fanno parte integrante del lotto di vendita i posti auto coperti situati al piano interrato identificati con i sub.17 e 18.





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del costo di costruzione che risulta di €/mq 428,00.

La superficie di tale immobile è pari a 161,36 mq.

€/mq 428,00 x 161,36 mq = €69.062,08

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 a corpo: **69.062,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.062,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.062,08**

BENI IN CAGLI VIA FALMINIA
POSTO AUTO
DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di



accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 59,96 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta e parti comuni
- foglio 218 particella 1376 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta, Sub.4 e parti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

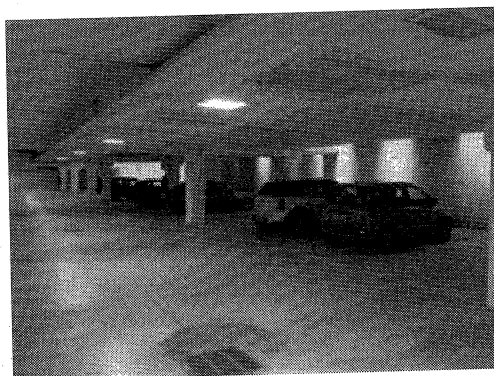
nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.



Sub.17 e 18

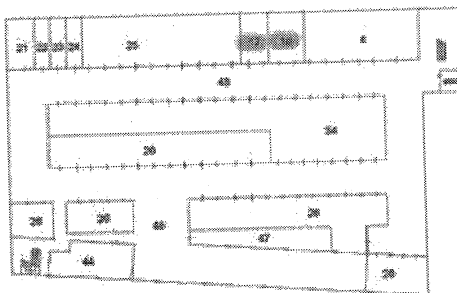
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



Sub.17 e 18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 320,00

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 310,00

Borsino immobiliare - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 252,20

Valore massimo: 349,20

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 300,23.

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:	62,00	x	300,23	=	18.614,26
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.614,26
----------------------------------------------------------	---------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.614,26**

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 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
A	negozio	0,00	0,00	69.062,08	69.062,08
B	posto auto	62,00	0,00	18.614,26	18.614,26
				87.676,34 €	87.676,34 €

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: **€. 87.676,34**

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: **€. 4.383,82**

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: **€. 83.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.050,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile risulta accessibile solo ed esclusivamente da altra proprietà confinante.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Riquilificazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



cantina a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [redacted]

Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo



esposizione:

scarso



luminosità:

pessimo



panoramicità:

pessimo



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

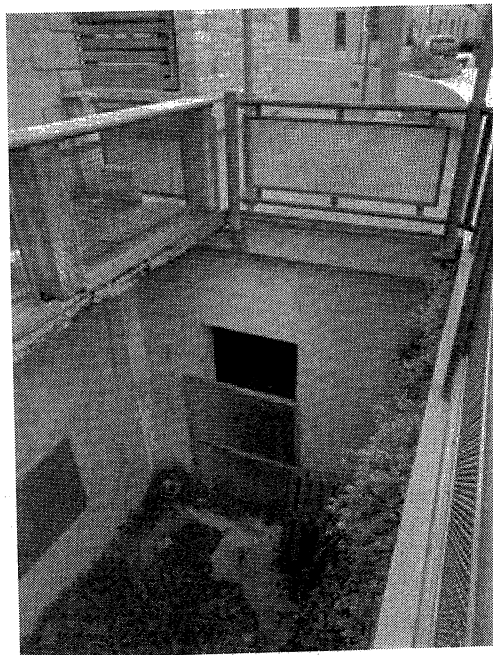
nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

pessimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina fa parte del blocco vano scale-ascensore ed è posta al piano primo sottostrada. Alla stessa si accede esclusivamente dal terreno adiacente di altra proprietà.



Cantina con unico accesso dal terreno di altra proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa oltre che sullo stato attuale allo stato "grezzo" anche sulla esclusività di accesso da altra proprietà, questo comporta che il valore a corpo dell'immobile venga determinato sulla base di una indagine di mercato dove questa particolarità incide fortemente. Tale valore è di €4.500,00, pari ad un valore di circa €305,50 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.500,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.500,00



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 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
A	cantina	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00 €	4.500,00 €

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: **€. 4.500,00**

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: **€. 450,00**

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: **€. 4.050,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,64. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [redacted]
Coerenze: COAL Società Cooperativa ARL, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.
B posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di 337,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 337 mq, rendita 748,40 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [redacted]
Coerenze: Comune di Cagli, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	337,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.770,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 205.000,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo il locale risulta occupato senza alcun titolo con consenso della proprietà, come deposito alimenti, dal gestore di un'attività sita al Sub.20. Quest'ultimo, previo accordo con la proprietà, ci ha fornito l'accesso al locale.

Del presente lotto fanno parte anche i BCC ed i BCNC così di seguito identificati

Foglio 218 particella 1376 con i seguenti subalterni:
30,31,47,51,52 per la quota di **38/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente.

oltre al SUB.9 (CABINA ELETTRICA ENEL) per la quota di **28/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente, drivante a sua volta da 18/25 (si veda visura catastale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Riqualficazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,64. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [redacted]
Coerenze: COAL Società Cooperativa ARL, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile individuato con il sub.37, urbanisticamente individuato nel progetto approvato come U.I.8., si trova al piano primo sottostrada a livello dei parcheggi scoperti, attualmente si trova allo stato grezzo ed è privo di tramezzature interne. Fanno parte integrante del lotto di vendita i posti auto coperti situati al piano interrato identificati con il sub.34.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del costo di costruzione che risulta di €/mq 428,00.

La superficie di tale immobile è pari a 267,74 mq.

€/mq 428,00 x 267,74 mq = €114.592,72

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 a corpo:	114.592,72
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 114.592,72
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.592,72

BENI IN CAGLI VIA PALMINIA

POSTO AUTO



DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **337,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
 Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 337 mq, rendita 748,40 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a ██████████

Coerenze: Comune di Cagli, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

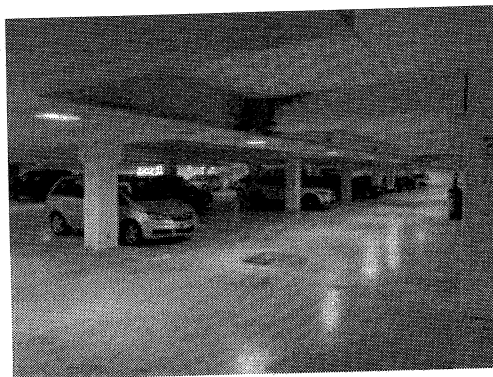
stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



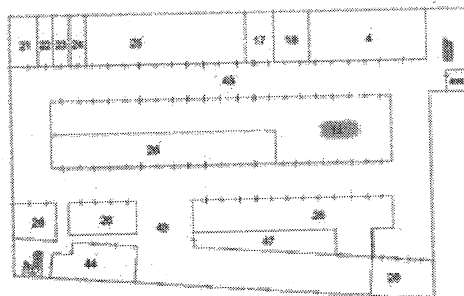
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posti auto coperti	337,00	x	100 %	=	337,00
Totale:	337,00				337,00



Sub.34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 320,00

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 310,00

Borsino immobiliare - Comune di Cagliari (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 252,20

Valore massimo: 349,20

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 300,23.

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: 337,00 x 300,23 = **101.177,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.177,51

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.177,51



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 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
A	negozio	0,00	0,00	114.592,72	114.592,72
B	posto auto	337,00	0,00	101.177,51	101.177,51
				215.770,23 €	215.770,23 €

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:

€ 215.770,23

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:

€ 10.788,51

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:

€ 205.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Comune di Cagli, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.
B posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 156 mq, rendita 346,44 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta su più lati, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 258.160,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.300,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Del presente lotto fanno parte anche i BCC ed i BCNC così di seguito identificati

Foglio 218 particella 1376 con i seguenti subalterni:

30,31,47,51,52 per la quota di **41/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente.

oltre al SUB.9 (CABINA ELETTRICA ENEL) per la quota di **30/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente, drivante a sua volta da 18/25 (si veda visura catastale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.00,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Riqualficazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Comune di Cagli, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria, Monte Petrano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile individuato con il sub.35, urbanisticamente individuato nel progetto approvato come tre unità immobiliari individuate come U.I.3., U.I.4., U.I.5., si trova al piano terra a livello della strada di via Flaminia, attualmente si trova allo stato grezzo ed è privo di tramezzature interne. Fanno parte integrante del lotto di vendita i posti auto coperti situati al piano interrato identificati con i sub.25.

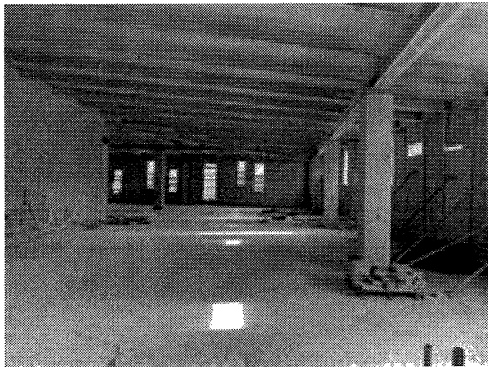


Foto da ingresso

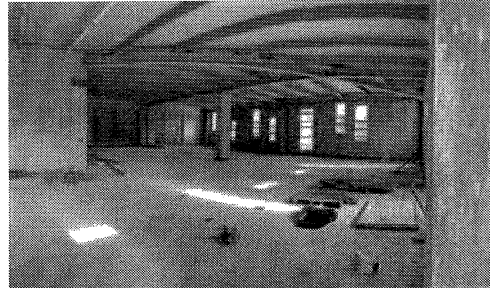


Foto da interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del costo di costruzione che risulta di €/mq 428,00.

La superficie di tale immobile è pari a 493,75 mq.

€/mq 428,00 x 493,75 mq = €211.325,00

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 a corpo:	211.325,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 211.325,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 211.325,00

BENI IN CAGLI VIA FALMINIA
POSTO AUTO
DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

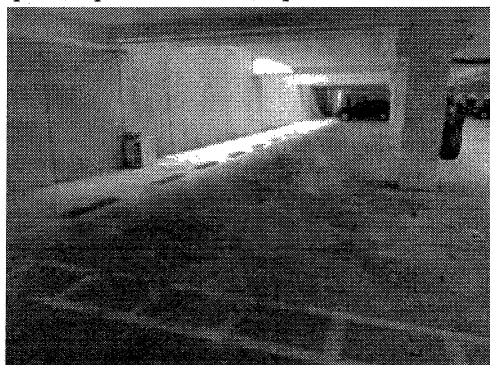
Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 156 mq, rendita 346,44 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [redacted]

Coerenze: Stessa ditta su più lati, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★★★



al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 300,23.
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: 156,00 x 300,23 = **46.835,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.835,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.835,88

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 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
A	negozio	0,00	0,00	211.325,00	211.325,00
B	posto auto	156,00	0,00	46.835,88	46.835,88
				258.160,88 €	258.160,88 €

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: € 258.160,88

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 **€ 12.908,04**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 245.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Parti comuni su più lati salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri
- foglio 218 particella 1376 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri
- foglio 218 particella 1376 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

48,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.426,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.900,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Del presente lotto fanno parte anche i BCC ed i BCNC così di seguito identificati

Foglio 218 particella 1376 con i seguenti subalterni:

30,31,47,51,52 per la quota di **9/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente.

oltre al SUB.9 (CABINA ELETTRICA ENEL) per la quota di **6/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente, drivante a sua volta da 18/25 (si veda visura catastale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.



Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di



Riqualificazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagliari, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto depositato il sub.35 risulta avere una lunghezza maggiore, di fatto è stato realizzato occupando anche parte della U.I.7. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante al P.d.C. n.35 del 05/04/2011

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €2.500,00
- Oneri comunali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 36

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA PALMINIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



negozio a CAGLI via Falminia per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: T, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Parti comuni su più lati salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

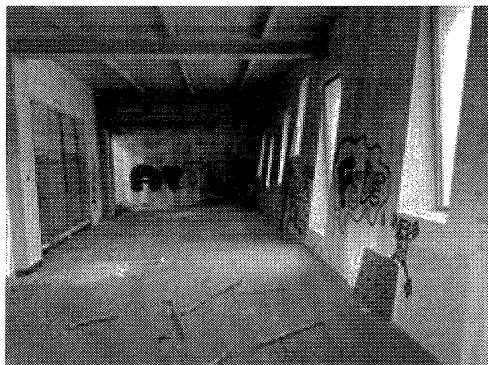
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del costo di costruzione che risulta di €/mq 428,00.

La superficie di tale immobile è pari a 92,56 mq.

€/mq 428,00 x 92,56 mq = €39.615,68

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 a corpo: **39.615,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.615,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.615,68**

BENI IN CAGLI VIA PALMINIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

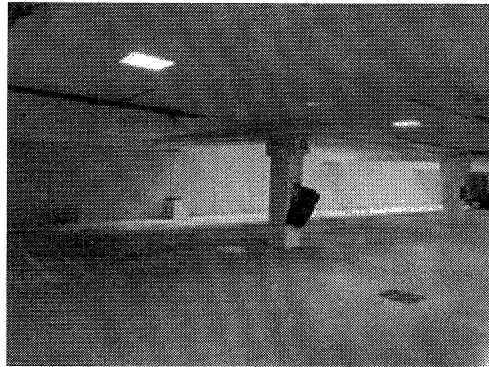
Trattasi di posti auto coperti all'interno del piano secondo interrato destinato ai parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri
- foglio 218 particella 1376 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri
- foglio 218 particella 1376 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa ditta, parti comuni salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

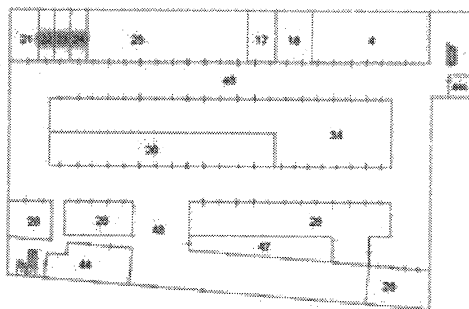
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti auto coperti	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00





Sub.22,23,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 320,00

Agenzia locale (22/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 310,00

Borsino immobiliare - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un posto auto coperto simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 252,20

Valore massimo: 349,20

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 300,23.

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: 48,00 x 300,23 = 14.411,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.411,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.411,04

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 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
A	negozio	0,00	0,00	39.615,68	39.615,68
B	posto auto	48,00	0,00	14.411,04	14.411,04
				54.026,72 €	54.026,72 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.426,72**

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: **€. 2.571,34**

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: **€. 48.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **25,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.409,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.100,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dell'immobile si trova un Rack contenente strumentazione informatica e un quadro contatori.

Del presente lotto fanno parte anche i BCC ed i BCNC così di seguito identificati

Foglio 218 particella 1376 con i seguenti subalterni:

30,31,47,51,52 per la quota di **2/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici



commerciali reali dei lotti oggetto della presente.

oltre al SUB.9 (CABINA ELETTRICA ENEL) per la quota di **1/100** determinata dal rapporto pro quota dei valori delle superfici commerciali reali dei lotti oggetto della presente, derivante a sua volta da 18/25 (si veda visura catastale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro ██████████ con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio, trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Riqualficazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 27/12/1989, l'immobile ricade in zona F4*



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento il SUB 46 è identificato come SUB 45 a causa di una denuncia di variazione catastale avvenuta successivamente allo stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



ufficio a CAGLI via Falminia, della superficie commerciale di **25,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è situato in posizione centrale nel Comune di Cagli lungo la via principale (via Flaminia), è composto da tre piani di cui uno completamente fuori terra a livello strada suddiviso in più locali commerciali, uno seminterrato anch'esso suddiviso in locali commerciali oltre a parcheggi coperti e scoperti, uno completamente interrato adibito a parcheggio. Lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato con solai prefabbricati, infissi in alluminio verniciato, intonacato a civile e tinteggiato. A lato del fabbricato vi è il vano scale con ascensore di collegamento dei tre livelli. Sono presenti altre scale distribuite uniformemente nel complesso architettonico per dare la possibilità di accedere in modo semplice e fruibile a tutti i locali. L'esterno è completo di zone a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa ditta su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



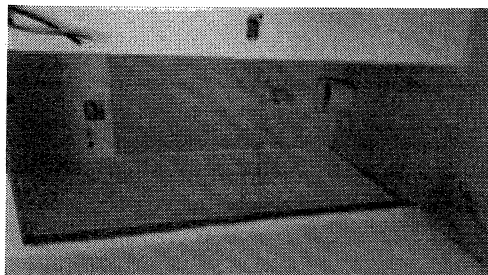
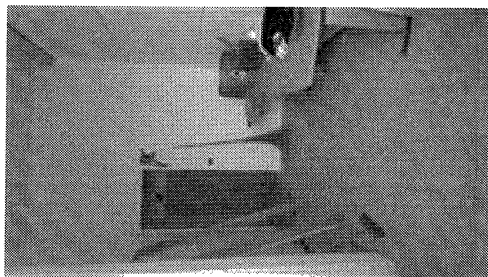
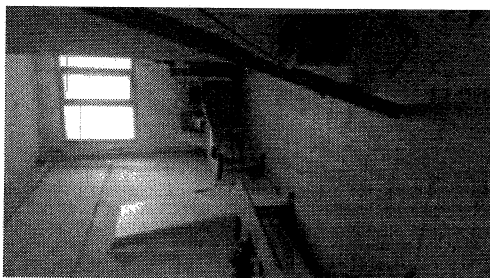
trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria, Monte Petrano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato all'interno del vano scala/ascensore, si presenta in buono stato, le pareti perimetrali sono in cemento armato e sono completamente tinteggiate, i solai sono pannelli prefabbricati in c.a., la finestra è in alluminio con vetrocamera, oltre al vano principale vi è un bagno privo di aperture con antibagno, non sono presenti i sanitari, l'impianto elettrico è da terminare ed è privo di impianto di riscaldamento.



CLASSE ENERGETICA:



[720,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-25807 registrata in data 28/10/2020

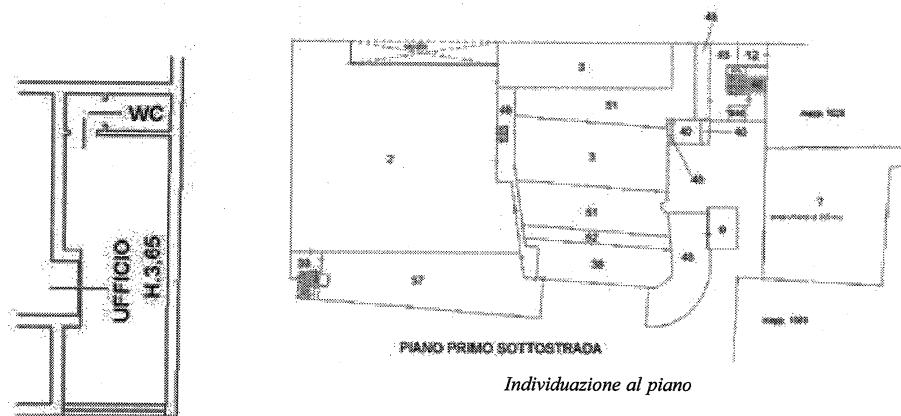
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Ufficio con bagno	25,30	x	100 %	=	25,30
Totale:	25,30				25,30



Subalterno 46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un locale adibito ad ufficio con bagno simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 309,20

Valore massimo: 510,91

FIAIP - Osservatorio immobiliare Provincia di Pesaro e Urbino - Comune di Cagli (22/10/2020)

Domanda: Verifica del valore di mercato di un locale adibito ad ufficio con bagno simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

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 530,03.

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: 25,30 x 530,03 = **13.409,76**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.409,76

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.409,76



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 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
A	ufficio	25,30	0,00	13.409,76	13.409,76
				13.409,76 €	13.409,76 €

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: **€ 13.409,76**

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: **€ 1.340,98**

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: **€ 12.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Giardino a CAGLI Via Falminia, della superficie commerciale di **21,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno a giardino posizionato tra gli edifici, ha una consistenza come da elaborato planimetrico catastale di 385 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia 19, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Mapp.1025, Mapp1061 salvo altri

Presenta una forma Regolare, un'orografia PianaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.452,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.300,00
Data della valutazione:	03/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 30083/9037 di repertorio, iscritta il 28/10/2020 a Urbino ai nn. 6560/1640, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 5.000.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 8.

Nota n. 4200/499 del 14/08/2012 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 1376 sub 20 e 21, quota capitale di € 148.500,00 totale € 297.000,00 - relativamente al foglio 218 particella 1376 sub. 15-16-5-7-9-19-22-23-24-25 (ora 7-11-12-51-52-17-18-22-23-24-25-30-31-34-35-36-37-46-47-9) capitale €1.251.000,00 totale €2.503.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Rizzi di Cagli ai nn. 28208/7630 di repertorio, iscritta il 03/07/2012 a Urbino ai nn. 3242/523, a favore di Banca delle Marche s.p.a., sede di Ancona - 01377380421, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Nota n. 2480/649 del 03/05/2013 FRAZIONAMENTO DI QUOTE relativamente al foglio 218 particelle 341 sub. 14, quota capitale di € 154.590,00 totale € 309.180,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2018 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Urbino ai nn. 4807/3466, a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - 04846340265, contro [REDACTED] con sede in CAGLI - 02193240419, derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 22553/3801 di repertorio, trascritto il 30/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9449/4786.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto di Cagli ai nn. 23603/4362 di repertorio,



trascritto il 13/10/2006 a Conservatoria di Urbino ai nn. 8876/4786.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 07/07/1986 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 18139/8639 di repertorio, trascritto il 12/07/1986 a Urbino ai nn. 3048/2271.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1060 - soppresso

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Castellini Paolo da Roma ai nn. 66121 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Roma ai nn. 1073/733.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 327 - soppresso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 18 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Riqualficazione urbana e realizzazione di n edificio multifunzione e parcheggi, nell'area "ex AGIP" sita nel centro storico del capoluogo di Cagli, rilasciata il 23/02/2009 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 31/10/2016 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità ai Sub. 4,7,9,12,17,18,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,34,38,40,41,42,44,47 (ex 43, ex 32), 48-49-50 (ex 39), 51 e 52 (ex 16).

Varianti: PdC n.80 del 07/10/2010 e PdC n.35 del 05/04/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n.146 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona A1 - CENTRO STORICO CAPOLUOGO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CAGLI VIA FALMINIA
GIARDINO
DI CUI AL PUNTO A

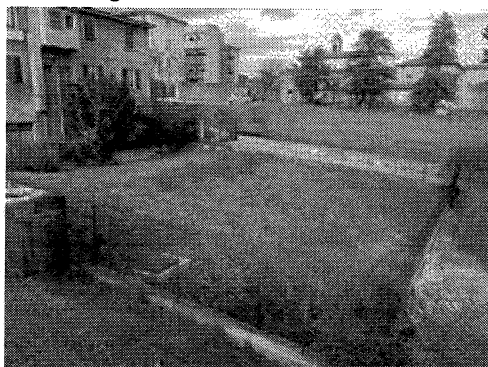
Giardino a CAGLI Via Falminia, della superficie commerciale di **21,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno a giardino posizionato tra gli edifici, ha una consistenza come da elaborato planimetrico catastale di 385 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1376 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Flaminia 19, piano: T, intestato a
Coerenze: Mapp.1025, Mapp1061 salvo altri

Presenta una forma Regolare, un'orografia PianaIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

verde ..verificare se standard, residenziale e cambiare in alto

CONSISTENZA:

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



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.452,24
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.452,24

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 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
A	Giardino	21,75	0,00	23.452,24	23.452,24
				23.452,24 €	23.452,24 €

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: **€. 23.452,24**

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: **€. 1.172,61**

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: **€. 22.300,00**



data 03/06/2021

il tecnico incaricato
Luca Londei

