



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**73/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BELVEDERE SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
FRANCESCA D'ORAZIO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 11/06/2021

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**MAURO VESCHI**

CF: VSCMRA61B26L498E  
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, n. 18  
telefono: 0722331256  
fax: 0722331256  
email: veschi.m@alice.it  
PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2019

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a CAGLI Via Don Minzoni 44/E, della superficie commerciale di **92,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ufficio posto al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Don Minzoni in Comune di Cagli. Il bene si compone di ufficio, magazzino, archivio, antibagno e bagno oltre ad un balcone.

L'immobile possiede inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni quali:

- vano scala ed ascensore con locale tecnico e ingresso ai piani s1 - s2 - t - 1 - 2, identificati catastalmente con il mappale 338 sub.13 (bene comune non censibile ai sub. 18-26-27-30-32-34-35;

- corte al piano terra, identificata catastalmente con il mappale 338 sub.28 (bene comune non censibile ai sub. 1-2-da 4 a 10-15-18-21-24-26-27-da 29 a 39-41-42-100.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: Via Don Minzoni snc, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 07/06/2021 prot. PS0029556  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.606,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.606,80</b>
Data della valutazione:	<b>11/06/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 06/11/2013, con scadenza il 31/01/2020, registrato il 08/11/2013 ai nn. 2692 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di euro 4.200,00 annui

## 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 01/08/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30427/11012 di repertorio, registrata il 06/08/2007 ai nn. 1638/6504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cagli, Via Don Minzoni 44/E distinti al NCEU foglio 149 particella 338 sub. 35 e altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/02/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 69/13 di repertorio, registrata il 15/02/2013 ai nn. 94/1052, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €. 50.000,00.

Importo capitale: €. 103.554,38.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cagli, Via Don Minzoni 44/E distinti al NCEU foglio 149 particella 338 sub. 35 e altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/02/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 69/13 di repertorio, registrata il 15/02/2013 ai nn. 95/1053, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 270.013,98.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cagli, Via Don Minzoni 44/E distinti al NCEU foglio 149 particella 338 sub. 35 e altri beni

ipoteca , stipulata il 19/04/2016 a firma di Equitalia centro spa ai nn. 460/8216 di repertorio, registrata il 20/04/2016 ai nn. 279/2119, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: €. 1.459.164,88.

Importo capitale: €. 729.582,44.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cagli, Via Don Minzoni 44/E distinti al NCEU foglio 149 particella 338 sub. 35 e altri beni

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

pignoramento, stipulata il 10/07/2019 a firma di Unep presso il Tribunale di Urbino ai nn. 483 di repertorio, registrata il 28/08/2019 ai nn. 3612/4858, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cagli, Via Don Minzoni 44/E distinti al NCEU foglio 149 particella 338 sub. 35

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 379,16</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/2001), con atto stipulato il 24/12/2001 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 21427 di repertorio, trascritto il 10/01/2002 a Urbino ai nn. 173/212.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dell'immobile sito in Cagli identificato al NCEU con il foglio 149 particella 338 sub.35

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1992 fino al 24/12/2001), con atto stipulato il 17/12/1992 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 27256/6005 di repertorio, trascritto il 05/01/1993 a Urbino ai nn. 17/19.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dei terreni in Cagli identificati al Catasto Terreni con il foglio 149 particella 93-95-114 (porzione del lotto sul quale è stato poi edificato l'immobile oggetto di esecuzione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1993 fino al 24/12/2001), con atto stipulato il 16/02/1993 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 8719/1869 di repertorio, trascritto il 13/03/1993 a Urbino ai nn. 867/1149.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dei terreni in Cagli identificati al Catasto Terreni con il foglio 123 particella 108-109 (porzione del lotto sul quale è stato poi edificato l'immobile oggetto di esecuzione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/1993 fino al 24/12/2001), con atto stipulato il 19/10/1993 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 10283/2224 di repertorio, trascritto il 16/11/1993 a Urbino ai nn. 3744/5014.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dei terreni in Cagli identificati al Catasto Terreni con il foglio 149 particella 316 (porzione del lotto sul quale è stato poi edificato l'immobile oggetto di esecuzione)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **120 del 28/10/1999 - P.E. 42/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato a destinazione residenziale a più alloggi (n.20), attività commerciali, servizi terziari e garages, in Cagli, Via Don Minzoni, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120-prot. 9111/93 di protocollo

Concessione edilizia N. **34 del 09/04/2002 - P.E. 42/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato a destinazione residenziale a più alloggi (n.20), attività

commerciali, servizi terziari e garages, in Cagli, Via Don Minzoni - Variante alla C.E. n.120 del 28/10/1999, rilasciata il 09/04/2002 con il n. 34 - prot. 16136/01 di protocollo, agibilità del 12/07/2002 con il n. 15 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento non satura con regola insediativa identificabile

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla distribuzione interna e apertura di una porta di collegamento con altra unità immobiliare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità per le opere di divisione interna e chiusura della porta di collegamento verso altra unità immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità e chiusura porta: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAGLI VIA DON MINZONI 44/E

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CAGLI Via Don Minzoni 44/E, della superficie commerciale di **92,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ufficio posto al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Don Minzoni in Comune di Cagli. Il bene si compone di ufficio, magazzino, archivio, antibagno e bagno oltre ad un balcone.

L'immobile possiede inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni quali:

- vano scala ed ascensore con locale tecnico e ingresso ai piani s1 - s2 - t - 1 - 2, identificati catastalmente con il mappale 338 sub.13 (bene comune non censibile ai sub. 18-26-27-30-32-34-35;

- corte al piano terra, identificata catastalmente con il mappale 338 sub.28 (bene comune non censibile ai sub. 1-2-da 4 a 10-15-18-21-24-26-27-da 29 a 39-41-42-100.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di

## 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: Via Don Minzoni snc, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 07/06/2021 prot. PS0029556  
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (km 30)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un ufficio posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare formato da unità residenziali, uffici, negozi e accessori la cui realizzazione è iniziata nel 1999. L'edificio, all'interno del quale si colloca l'unità oggetto di trattazione, possiede una struttura portante in calcestruzzo armato con murature di tamponamento in blocchi di laterizio; solai di piano in latero cemento e copertura a falde inclinate. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

L'unità si sviluppa al piano seminterrato e vi si accede mediante un disimpegno comune che si affaccia sullo scoperto comune ad altre unità immobiliari.

Internamente l'ufficio presenta finiture tradizionali con pavimenti in ceramica, infissi in legno dotati di vetro camera, persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio, caldaia murale collocata internamente nel locale magazzino, alimentata a gas metano. L'unità è dotata di impianto elettrico di ordinaria fattura, impianto idrico e impianto fognario.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso buono.

## CLASSE ENERGETICA:



[100,3 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 7/2013 registrata in data 28/10/2013

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	90,80	x	100 %	=	90,80
Balcone	6,45	x	30 %	=	1,94
<b>Totale:</b>	<b>97,25</b>				<b>92,74</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

quotazioni mercato immobiliare (17/02/2021)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.300,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene, della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici e dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato:

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 880,00 €/mq ricavabile dalle indagini di mercato per beni simili a quello in oggetto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,74 x 880,00 = **81.606,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.606,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.606,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## 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	92,74	0,00	81.606,80	81.606,80
				<b>81.606,80 €</b>	<b>81.606,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.606,80**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.606,80**

data 11/06/2021

il tecnico incaricato  
MAURO VESCHI





**mauro veschi**  
architetto

Al Sig. Giudice  
Esecuzione Immobiliare  
n.73/2019 R.G.E. Trib. Urbino  
Dott. Vera Colella

Oggetto: Incarico C.T.U. – Esec. Immobiliare n.73/2019 del R.G.E. presso il Tribunale di Urbino  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Vera Colella  
Promossa da : Belvedere spv s.r.l.  
Contro : Sabatini Francesco

Con riferimento all'esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, il sottoscritto Dott. Arch. Mauro Veschi, in qualità di C.T.U., visto il verbale di udienza del 15/02/2022, con la presente comunica le seguenti precisazioni;

- 1) Esaminata la documentazione fornita nell'ambito della procedura dalla quale sono state ricavate le superfici lorde degli immobili, effettuate le indagini di mercato su beni simili e consultato l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), si può ritenere congruo attribuire all'ufficio una quota parte del canone annuo pari a 2/3 e al magazzino una quota parte del canone annuo pari a 1/3;

Alla luce di quanto sopra si avranno i seguenti valori:

- Ufficio oggetto di esecuzione (f. 149, mapp.338, sub.35)  
Superficie commerciale mq. 92,74  
Canone annuo: €. 4.200,00 x 2/3 = €/anno 2.800,00  
Incidenza mensile: €. 2.800 / 12 = €/mese 233,33  
Incidenza al mq: €. 233,33 / mq. 92,74 = €/mq 2,51
- Magazzino non oggetto di esecuzione (f. 149, mapp.338, sub.41)  
Superficie commerciale mq. 106,00  
Canone annuo: €. 4.200,00 x 1/3 = €/anno 1.400,00  
Incidenza mensile: €. 1.400 / 12 = €/mese 116,66  
Incidenza al mq: €. 116,66 / mq. 106,00 = €/mq 1,10

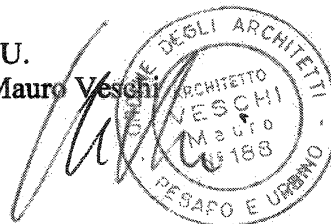
- 2) In merito al rinnovo del contratto di affitto, il sottoscritto C.T.U., a seguito di indagini presso la conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, comunica che alla data del 27/04/2022 non risultano comunicazioni di rinnovo del contratto di locazione in oggetto.

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per le decisioni in merito.

Distinti saluti

Fermignano, li 28-04-2022

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Mauro Veschi



# CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

