



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC PERGOLA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF: PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721740274

fax: 0721740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CAGLI Via Flaminia Sud sn, frazione San Geronzio, della superficie commerciale di **272,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica di Cagli ai confini con il fiume Burano in zona immersa nel verde e tranquilla, ci si accede attraverso una strada bianca e chiusa, che si diparte in prossimità della località San Geronzio, della vecchia S.S.3 Flaminia e scende, sulla destra della Flaminia stessa percorrendola in direzione Cantiano, fino alle vicinanze del fiume Burano. In quest' area si distribuiscono quattro fabbricati ad oggi tutti in disuso. La zona è veramente unica, molto bella e ci si trova a diretto contatto con la natura.

La destinazione principale dell'immobile pignorato è di magazzini e ripostigli ed ufficio. Dalle mie ricerche catastali la costruzione iniziale dovrebbe risalire agli anni 1940 ed in quegli anni fino agli anni 1980 circa la destinazione principale era di lanificio suddiviso in vani in cui avveniva la tessitura, filatura, tintoria sterilizzazione poi lo stabilimento nel 1987 fu pignorato e con atto giudiziario lo acquistò il signor [REDACTED] (l'attuale esecutato). Poi il Signor [REDACTED] lo utilizzò come magazzino per depositare i materiali per la maggior parte edili.

Il fabbricato si distribuisce su due piani con sagoma diversa. La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con mattoni e pietre che in parte sono stae lasciate faccia a vista ed in parte intocatate, le coperture in parte sono piane ed in parte inclinate; le porte esterne dei magazzini sono basculanti in metallo grigio, mentre gli altri infissi son di legno verniciato chiaro.

Al piano terra si sviluppa la maggior parte della superficie del fabbricato suddiviso in magazzini, ripostiglio, ufficio e bagno. Le altezze interne dei magazzini del piano terra sono di circa tre metri, mentre la porzione di costruzione destinata ad ufficio con servizio igienico e magazzino hanno la copertura inclinata con una falda quindi il soffitto ha due altezze una minima di ml. 2,85 ed una massima di ml. 4,75; la copertura è stata realizzata con struttura di legno (grande e piccola orditura) e tavolato in legno verniciato, tutto lasciato a vista. Il piano primo consiste in due costruzioni staccate tra loro da un lastrico e marciapiedi ed il tetto inclinato di porzione dei magazzini del piano terra. I magazzini al loro interno sono scarsamente rifiniti mentre il ripostiglio, l'ufficio ed il bagno sono perfettamente rifiniti con pavimenti, infissi in legno ed i muri portanti in pietra sono stati lasciati a vista sia all' interno che all'esterno.

Una costruzione è ancora grezza priva di rifiniture interne, porte e finestre ed al suo interno ci sono state sistemati i materiali edili e non solo; Il soffitto interno corrisponde alla sua copertura, con unica falda e unica pendenza, che è stata lasciata a vista realizzata con orditura di legno e tavolato; l'altezza minima è di ml. 2,30 e quella massima 4,30 (come da planimetrie catastali ma erroneamente sono indicate nelle pareti opposte). L' altro fabbricato al piano primo è collegato al piano terra con scala a chiocciola di ferro interna (non è stata disegnata nelle planimetrie catastali del 15/12/2009 protocollo 214561) ed è allo stato finito, con destinazione principale di magazzini. La sagoma di quest' ultimo immobile è irregolare, è suddiviso in tre locali , ognuno con altezze diverse e quote di calpestio diverse infatti ci sono dei gradini in prossimità delle porte. I tre soffitti corrispondono alla copertura inclinata che è stata realizzata con travi di legno e tavolato di legno tinteggiato. In uno dei magazzini ci sono le predisposizioni degli allacci per un eventuale bagno.

Al piano primo c'è anche il lastrico che si distribuisce su più livelli che corrisponde alle coperture di parte dei magazzini del piano terra, questi sono stati impermeabilizzati con guaina catramate e rifiniti con ciotoli di ghiaia di media pezzatura. I lastrici terminano con dei parapetti in muratura intonacati e rifiniti con copertine realizzate con pianelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di



3,50. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.584,00 Euro, indirizzo catastale: via Flaminia Sud snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Foglio 174 mapp.70 intero che a sua volta derivava dai mappali 67-69-70-71-72-145
Coerenze: Fiume Burano - [REDACTED] (map.69-72-70 sub.1 e 2)- Enel Green Power S.p.A. (map.139 e 140) - (map.281) Relitto Strada senza proprietari - Società anonima Lanificio in Cagli (map.238).
Il fabbricato è suddiviso in locali con destinazione la maggior parte a magazzini, ed un ufficio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.300,00
Data della valutazione:	01/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel giorno del mio sopralluogo del 22 maggio 2018 il fabbricato era occupato e utilizzato, senza alcun titolo, da due persone differenti una occupava porzione del piano terra e l'altra del piano primo.

Il Signor [REDACTED]

[REDACTED] occupava una porzione del fabbricato pignorato dei vani al piano terra per abitarci, in condizioni igieniche malsane. Poi l'impianto elettrico, di riscaldamento e d'acqua sono presenti ma sono stati disattivati (forse perchè non sono state pagate le bollette!)

Sempre nel mio sopralluogo del 22 maggio, una porzione di fabbricato, al piano primo era utilizzata da un nipote del Signor [REDACTED], che si chiama [REDACTED], come " ritrovo per attività ricreative in particolare musicali".

Successivamente con provvedimento del Giudice che fece procedere al Custode giudiziario con la liberazione definitiva degli immobili.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2011 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. 29076/8264 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Cons. Urbino ai nn. 4390/925, a favore di Banca di Credito Cooperativa con sede in Pergola, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nell'atto d'ipoteca sono compresi anche i terreni identificati catastalmente al foglio 174 con i mappali 68-69-72 del Comune di Cagli, nelle vicinanze del fabbricato oggetto del pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/12/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1312 di repertorio, trascritta il 20/01/2016 a Urbino ai nn. 366, a favore di Banca di Credito Coop. di Pergola Soc. Coop. con sede in Pergola, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

Il verbale di pignoramento riguarda i seguenti immobili e terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cagli al Foglio 218 mappale 9 subalterno 15,e foglio 174 mappale 70 subalterno 3 e al Catasto Terreni al foglio 174 mappali 68-69-72.

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da miei accertamenti nell'ufficio tributi del Comune di Cagli ho verificato che ci sono degli insoluti relativi ai pagamenti I.M.U. dagli anni 2013 ad oggi e alla Tari (che non è stata mai dichiarata).

Il fabbricato insiste su terreno soggetto ai seguenti vincoli:

-Legge n.64/1974, costruzioni in zona sismica;

-Legge regionale n. 13/1990, Norme edilizie territorio agricolo;

-P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) Delib. C.R. n. 116/2004: zona in esondazione cod. E-05-0029-rischio: R1;

-Ambito Tutela Integrale, art. 26 del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.;

-R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 - Vincolo Idrogeologico;

-D.Lgs. 42/2004 -Tutela Paesaggistica-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 26/05/1995 a firma di giudice delle'esecuzione del tribunale di Urbino ai nn. PS0133810 di repertorio, trascritto il 02/04/1996 a Urbino ai nn. 1182, in forza di decreto di trasferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La sottoscritta ha verificato in Comune di Cagli presso l'ufficio tecnico con la richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile pignorato che non sono state presentate pratiche edilizie che riguardassero il bene in oggetto. Quindi deduco che i lavori che sono stati eseguiti per conservare il fabbricato sono stati realizzati in assenza di titolo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. n.149/02, l'immobile ricade in zona agricola E, zona vincolata con vincolo idrogeologico -R.D.L. 30-12-1923 n.3267- e zona in tutela Paesaggistica -D.Lgs.42/2004-. Norme tecniche di attuazione ed indici: Non sono ammessi aumenti di volumetrie , è possibile mantenere gli edifici esistenti con opere di ristrutturazione .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta ha verificato in Comune di Cagli presso l'ufficio tecnico le pratiche edilizie che sono presenti del fabbricato in oggetto e dalle ricerche negli archivi non è stato ritrovato nulla che riguardi l'immobile pignorato . Facendo questa ricerca sono risalita a due pratiche edilizie che riguardano la ristrutturazione di altro fabbricato nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato, sempre di proprietà del Sig. ██████████ ed acquistato con lo stesso atto giudiziario del bene pignorato (atto trascritto il 02/04/1996) ; catastalmente censito nello stesso foglio, 174 e mappale70 con subalterno, diverso, 2.

Queste due pratiche edilizie sono degli anni 2002 e 2004 la mia ipotesi è che, forse, mentre venivano svolti i lavori nel subalterno 2 furono realizzati anche nel bene pignorato! Ma niente lo può dimostrare.

Comunque ad oggi dovranno essere sanate le opere di ristrutturazione realizzate nel fabbricato pignorato secondo il D.P.R. 380/2001 art. 36, accertamento di conformità, da richiedere in Comune e visto che nel fabbricato insiste anche il vincolo paesaggistico si dovrà richiedere la doppia conformità anche per la compatibilità paesaggistica secondo il D.M. 26/9/97 art.167 alla Regione Marche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale depositata al Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Pesaro con protocollo n. PS0214561 del 15/12/2009 viene rappresentata



la disposizione interna ed esterna conforme alla realtà . Nelle planimetrie non è stata rappresentata una scala a chiocciola interna di collegamento tra i due piani; ed ai fini della rendita catastale è trascurabile.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da verifiche presso l'ufficio tecnico comunale di Cagli non sono presenti pratiche edilizie relative a questo immobile pignorato ma è evidente che il fabbricato nel tempo è stato ristrutturato e rispetto al fabbricato originale (mi riferisco a quello descritto nella planimetria catastale degli anni 1940) ci sono anche porzioni di fabbricato demolite e non ricostruite. (normativa di riferimento: dpr 380 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001 e secondo art. 167 del DM 26/9/97 per compatibilità paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per accertamento di conformità stimati per insediamento produttivo compreso di pratica edilizia: € 4.000,00
- oneri per compatibilità paesaggistica stimati compreso di pratica edilizia: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Secondo i miei accessi presso gli uffici amministrativi dell' ufficio tecnico del Comune di Cagli, l'intervento edilizio che è stato realizzato per ristrutturare la costruzione non è stato dichiarato in Comune e nemmeno venne presentato un progetto edilizio per dimostrare lo stato di fatto e di progetto. Quindi le planimetrie catastali fanno la storia di come era il fabbricato iniziale e a cui si farà riferimento per sanare la situazione attuale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA SUD SN, FRAZIONE SAN GERONZIO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CAGLI Via Flaminia Sud sn, frazione San Geronzio, della superficie commerciale di **272,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica di Cagli ai confini con il fiume Burano in zona immersa nel verde e tranquilla, ci si accede attraverso una strada bianca e chiusa, che si diparte in prossimità della località San Geronzio, della vecchia S.S.3 Flaminia e scende, sulla destra della Flaminia stessa percorrendola in direzione Cantiano, fino alle vicinanze del fiume Burano. In quest' area si distribuiscono quattro fabbricati ad oggi tutti in disuso. La zona è veramente unica, molto bella e ci si trova a diretto contatto con la natura.

La destinazione principale dell'immobile pignorato è di magazzini e ripostigli ed ufficio. Dalle mie ricerche catastali la costruzione iniziale dovrebbe risalire agli anni 1940 ed in quegli anni fino agli anni 1980 circa la destinazione principale era di lanificio suddiviso in vani in cui avveniva la tessitura, filatura, tintoria sterilizzazione poi lo stabilimento nel 1987 fu pignorato e con atto giudiziario lo acquistò il signor [REDACTED] (l'attuale esecutato). Poi il Signor [REDACTED] lo utilizzò come magazzino per depositare i materiali per la maggior parte edili.

Il fabbricato si distribuisce su due piani con sagoma diversa. La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con mattoni e pietre che in parte sono stae lasciate faccia a vista ed in parte



intocate, le coperture in parte sono piane ed in parte inclinate; le porte esterne dei magazzini sono basculanti in metallo grigio, mentre gli altri infissi son di legno verniciato chiaro.

Al piano terra si sviluppa la maggior parte della superficie del fabbricato suddiviso in magazzini, ripostiglio, ufficio e bagno. Le altezze interne dei magazzini del piano terra sono di circa tre metri, mentre la porzione di costruzione destinata ad ufficio con servizio igienico e magazzino hanno la copertura inclinata con una falda quindi il soffitto ha due altezze una minima di ml. 2,85 ed una massima di ml. 4,75; la copertura è stata realizzata con struttura di legno (grande e piccola orditura) e tavolato in legno verniciato, tutto lasciato a vista. Il piano primo consiste in due costruzioni staccate tra loro da un lastrico e marciapiedi ed il tetto inclinato di porzione dei magazzini del piano terra. I magazzini al loro interno sono scarsamente rifiniti mentre il ripostiglio, l'ufficio ed il bagno sono perfettamente rifiniti con pavimenti, infissi in legno ed i muri portanti in pietra sono stati lasciati a vista sia all' interno che all'esterno.

Una costruzione è ancora grezza priva di rifiniture interne, porte e finestre ed al suo interno ci sono state sistemati i materiali edili e non solo; Il soffitto interno corrisponde alla sua copertura, con unica falda e unica pendenza, che è stata lasciata a vista realizzata con orditura di legno e tavolato; l'altezza minima è di ml. 2,30 e quella massima 4,30 (come da planimetrie catastali ma erroneamente sono indicate nelle pareti opposte). L' altro fabbricato al piano primo è collegato al piano terra con scala a chiocciola di ferro interna (non è stata disegnata nelle planimetrie catastali del 15/12/2009 protocollo 214561) ed è allo stato finito, con destinazione principale di magazzini. La sagoma di quest' ultimo immobile è irregolare, è suddiviso in tre locali , ognuno con altezze diverse e quote di calpestio diverse infatti ci sono dei gradini in prossimità delle porte. I tre soffitti corrispondono alla copertura inclinata che è stata realizzata con travi di legno e tavolato di legno tinteggiato. In uno dei magazzini ci sono le predisposizioni degli allacci per un eventuale bagno.

Al piano primo c'è anche il lastrico che si distribuisce su più livelli che corrisponde alle coperture di parte dei magazzini del piano terra, questi sono stati impermeabilizzati con guaina catramate e rifiniti con ciotoli di ghiaia di media pezzatura. I lastrici terminano con dei parapetti in muratura intonacati e rifiniti con copertine realizzate con pianelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.584,00 Euro, indirizzo catastale: via Flaminia Sud snc, piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da Foglio 174 mapp.70 intero che a sua volta derivava dai mappali 67-69-70-71-72-145
Coerenze: Fiume Burano - ██████████ (map.69-72-70 sub.1 e 2)- Enel Green Power S.p.A. (map.139 e 140) - (map.281) Relitto Strada senza proprietari - Società anonima Lanificio in Cagli (map.238).
Il fabbricato è suddiviso in locali con destinazione la maggior parte a magazzini, ed un ufficio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.





Particolare del bagno al P.T.



Scala interna di collegamento tra P.T. e P.1 a chiocciola



Locale caldaia al P.T.



Particolare della copertura interna del P.1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagliari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Burano.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Secondo me il fabbricato pignorato è stato oggetto di ristrutturazione negli ultimi vent'anni sia all'interno che all'esterno, dalle mie ricerche urbanistiche non sono stati richiesti i pareri e permessi per poter eseguire l'intervento di ristrutturazione; in particolar modo i fabbricati del piano primo e del piano terra in quest'ultimo in particolare i vani con destinazione ad ufficio, bagno e il magazzino in aderenza a quest'ultimo. Invece la maggior parte dei magazzini al piano terra sono stati solo in parte ristrutturati, ed infatti sono privi di rifiniture interne, come i pavimenti ed intonaci interni. Poi il solaio del magazzino, più esterno al fabbricato dovrebbe essere messo in sicurezza, perchè il solaio piano di copertura realizzato con travi di ferro e soletta di cemento armato (da come ho potuto vedere in loco), la putrella centrale è leggermente inarcata.

Dal mio sopralluogo ho visto che sono state installate due caldaie a gas ma ad oggi non funzionali e prive di libretti di manutenzione (in loco non ci sono i libretti); una nel piccolo magazzino vicino al bagno con ingresso dall'esterno e l'altra nel magazzino interno al fabbricato al piano terra che alimentatutti i vani dell'immobile allo stato finito del piano primo. I caloriferi sono in alluminio e sono stati installati solo in parte del fabbricato al piano terra, nell'ufficio, bagno, ripostiglio e nel piccolo magazzino al piano terra.

Gli impianti della luce ed i contattori sono presenti ma non allacciati all'utenza (forse da quando sono in disuso sono state staccate le utenze). L'impianto termico è presente ed alimentato da gpl che viene rifornito in un bombolone sistemato nello scoperto comune ai fabbricati che insistono nel foglio 174 mappale 70 e lo scoperto è identificato con il subalterno n.1.

Delle Strutture:

scale interne: scala chiocciola realizzate in metallo; il servoscala è non presente. collega il piano terra al piano primo mediocre

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno e vetro. Porta d'ingresso ufficio al P.T. al di sotto della media

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo. Portoni d'ingresso ai due magazzini del P.T. nella media

portone di ingresso: ad un ante realizzato in legno. Portone d'ingresso dei magazzini al piano primo nella media





vista prospetto principale



vista del magazzino allo stato grezzo del P.1



lastrico al P.1



Interno del magazzino grezzo al P.1



fabbricato finito al P.1



strada esclusiva e vista del bombolone gpl

CLASSE ENERGETICA:



[168,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-24172 registrata in data 04/09/2018

CONSISTENZA:

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

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

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



Magazzini al piano terra	263,81	x	40 %	=	105,52
Magazzini al piano primo	68,55	x	60 %	=	41,13
Magazzino allo stato grezzo al piano primo	46,25	x	30 %	=	13,88
lastrico/terrazzo al piano primo	95,00	x	20 %	=	19,00
Ufficio e accessori	92,78	x	100 %	=	92,78
Totale:	566,39				272,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2018

Fonte di informazione: www.kjiji.it/annunci/635

Descrizione: magazzino

Indirizzo: Vicino centro storico di Cagli

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 315,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2018

Fonte di informazione: Tribunale di Urbino - bando di vendita senza incanto

Descrizione: Deposito artigianale(sup. comm. 142) e laboratorio(sup. comm. 72 mq)

Indirizzo: Cagli, Via del Trebbio

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 74.981,00 pari a 350,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

settore produttivo (capannoni) (09/07/2018)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

Agenzia Pantaleoni di Cagli (24/09/2018)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato ne risulta che le offerte di vendita relative alla zona di Cagli e dintorni, sono poche quali da Agenzie Immobiliari, Aste immobiliari giudiziarie. Ho preso in considerazione anche le quotazioni dell' Agenzia dell' Entrate del settore produttivo . Il valore che ho ritenuto opportuno applicare considera in particolare l' ubicazione dell'immobile, che è in una zona immersa nella natura tra fiume, verde e roccia quindi unica. Però per la destinazione che ha l'immobile, deposito materiali ed uffici, è ubicato in una zona periferica di Cagli distante dai servizi e dalle infrastrutture principali è una posizione scomoda; inoltre la strada secondaria per accedere direttamente ai fabbricati è una strada chiusa,e bisogna aver le chiavi per aprire la sbarra manuale che custodisce la strada in oggetto. Fatte le mie considerazioni,il più probabile valore di mercato che stimo è di €/mq 320,00 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 272,31 x 320,00 = **87.138,88**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-138,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Cagli , osservatori del mercato immobiliare Cagli - zone periferiche -

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	deposito artigianale	272,31	0,00	87.000,00	87.000,00



87.000,00 €

87.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerate le caratteristiche del bene esecutato e della sua localizzazione, funzionalità e destinazione il fabbricato si identifica come unico lotto di vendita, Lotto n. 1. Lo scoperto, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 174 mappale 70 subalterno 1, comune ai subalterni 2-3, è costituito dallo scoperto e dal percorso carrabile per accedere ai due fabbricati (mappale 70 subalterni 2-3) che potrà essere oggetto di frazionamento o lasciato in comune.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.000,00

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: €. 7.700,00

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: €. 69.300,00

data 01/10/2018

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

