



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOSS. SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MERLI

CF:MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CAGLI VIA FLAMINIA 124, della superficie commerciale di **266,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (negozio sub. 15 e attiguo lastrico solare sub. 16) fanno parte di un complesso immobiliare formato da due palazzine, per un totale di 7 appartamenti, 12 garage, 8 negozi e 7 uffici, 3 magazzini e 1 locale per attività industriale, ampio scoperto comune adibito a parcheggi e viabilità. La sola palazzina ove sono ubicati gli immobili di valutazione è composta da 2 garage, 3 negozi e 6 uffici, 3 magazzini e 1 locale per attività industriale. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello sottostrada, ha una struttura portante in c.a. e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in con solaio piana a terrazzo. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono discrete. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Cagli. La zona è mista, residenziale/commerciale/terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ml..Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 698 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 192 mq, rendita 2.826,05 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 124, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2004 protocollo n. PS0063788 in atti dal 05/04/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29529.1/2004)

Coerenze: Il sub. 15 negozio, confina con l'altro bene sub. 16 lastrico solare oggetto di pignoramento, ed altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento appartenenti a terzi, in particolare confina con i sub. 9-10-11-12-19-20-21, nonché con le parti comuni vano scala e percorsi pedonali.

- foglio 126 particella 698 sub. 16 (catasto fabbricati), consistenza 133 mq, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 124, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/04/2005 protocollo n. PS0034901 in atti dal 07/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8259.1/2005)

Coerenze: Il sub. 16 lastrico solare, confina con l'altro bene sub. 15 negozio oggetto di pignoramento, ed altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento appartenenti a terzi, in particolare confina con i sub. 9-10-11-12-19-20-21, nonché con le parti comuni vano scala e percorsi pedonali, sub. 1

Il sub. 16 è censito catastalmente come lastrico solare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

266,60 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.339,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.622,87
Data della valutazione:	07/09/2022

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 15/07/2017, con scadenza il 14/07/2023, registrato il 10/08/2017 a URBINO ai nn. 1359-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 9600,00 annui.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, foglio 126, mapp. 698, sub. 15, Comune di Cagli (PU), è affittato a due attività distinte, su due diverse porzioni dell'immobile stesso. La seconda attività che occupa l'immobile è [REDACTED], con contratto di affitto stipulato il 10/10/2012, con scadenza il 09/10/2024, registrato il 08/11/2012 a Urbino al n. 292 serie 3T, prorogato in data 13/07/2022 a Urbino con protocollo n. 22071316123234062, imoproto dichiarato € 7.200,00 annui.

Il primo tentativo di sopralluogo è stato eseguito in data 19.10.2021, senza esito per le resistenze del debitore esecutato che ha negato l'accesso. Un secondo tentativo è stato effettuato in data 27.06.2022, riuscendo a visitare solo una porzione dell'immobile. Un terzo ed ultimo tentativo è stato effettuato in data 12.07.2022, riuscendo a completare l'accesso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

BENE :

- **Lastrico solare in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/16, di mq. 133.**
- **Immobile in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/15, cat. C/1, mq. 192.**
- **Utilità comuni : F. 126 MAP. 698/27 – 698/28.**

Al C.F.,

il MAP. 698/15 – 698/16, derivano dai MAP. 618 sub 1-2-3-4-5(b.c.n.c)-6(b.c.n.c) e MAP. 230 sub 3-4, giusta variazione prot. n. PS0063788 del 05-04-2004.

il MAP. 230/4 ed il MAP. 230/3, derivano dal MAP. 230/1 e dal MAP. 230/2 – 232 – 316, giusta variazione prot. n. 2051.1 del 19-02-86.

Al C.T,

il MAP. 698 di Ha 0.27.61, deriva dal MAP. 618, di Ha 0.27.61, giusto tipo mappale prot. n. PS0030375 del 30-03-2004.

il MAP. 618 di Ha 0.27.61, comprende il MAP. 211 (Ha 0.13.30), giusta variazione prot. n. PS0030375 del 30-03-2004.

il MAP. 618 di Ha 0.14.31, comprende i MAP. 334 – 361 – 363, giusta variazione prot. n. 7725.1 del 22-08-2003.

il MAP. 334 di Ha 0.12.65, deriva dal MAP. 334 di Ha 0.22.94, giusto frazionamento prot. n. 32380 del 03-11-75.

il MAP. 334 di Ha 0.22.94, deriva dal MAP. 143 di Ha 0.73.42, giusto frazionamento prot. n. 32380 del 03-11-75.

il MAP. 143 di Ha 0.73.42, deriva dal MAP. 143 di Ha 0.76.50, giusta variazione prot. n. 6877 del

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2005 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. rep. n. 26390/8932 di repertorio, iscritta il 21/01/2005 a URBINO ai nn. 142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 480.000,00.

Importo capitale: € 320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria, sui seguenti beni: Beni di proprietà di [REDACTED] (Cagli) • Porzione di fabbricato in Cagli Via Flaminia, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/15 (in corso di costruzione) – 698/16 (in corso di costruzione) . Ed altri beni, di proprietà di [REDACTED].

ipoteca , iscritta il 22/07/2017 a URBINO ai nn. 145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto emesso da Equitalia Servizi di Riscossione spa (Roma) in data 20/02/2017, rep. n. 586/8217.

Importo ipoteca: € 308.372,34.

Importo capitale: € 154.186,17.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, sui seguenti beni : • Porzione di fabbricato in Cagli, Via Flaminia, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/15 (Cat. C/1, mq. 192) – 698/16 (lastrico solare).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2020 a URBINO ai nn. 1527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. di Urbino, in data 20-03-2020, rep n. 77.

Pignoramento sui seguenti beni: • Porzione di fabbricato in Cagli, Via Flaminia, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/15 (Cat. C/1, mq. 192, piano 1) – 698/16 (lastrico solare, piano 1, mq. 133).

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: €. **1.478,46**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **2.482,59**

Millesimi condominiali: **114,74**

Ulteriori avvertenze:

Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio datata 05.09.2022, allegata alla presente perizia, i millesimi di proprietà sono:

Quote millesimali (Immobile compreso nella palazzina A del complesso condominiale)

- Millesimi proprietari generali	114,74
- Millesimi proprietari palazzina A	240,04
- Millesimi ripartizione spese scala interna	264,06
- Millesimi ripartizione spese ascensore	298,37

Importo rata annuale condominiale

- Anno 2020 (Consuntivo) Euro 1.306,17

- Anno 2021 (Consuntivo) Euro 1.344,06

- Anno 2022 (Preventivo) Euro 1.478,46

Importo quote condominiali insolute

- Anno 2017	Euro 500,29
- Anno 2021	Euro 996,66
- Anno 2022 (fino al 31/08 salvo conguaglio)	Euro 985,64
	Totale Euro 2.482,59

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/06/2004), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. rep. n. 25535/8560 di repertorio, trascritto il 20/07/2004 a URBINO ai nn. 3352.

Mediante tale atto il [REDACTED] (Cagli), ha acquistato da [REDACTED] (Cagli), il seguente bene : • Porzione di fabbricato in Cagli Via Flaminia, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 698/15 (in corso di costruzione) – 698/16 (in corso di costruzione) . Oltre comunione sulle parti comuni del fabbricato quali il vano scala e disimpegni ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo distinto con il MAP. 698/1 (b.c.n.c. ai sub 2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-15-19-20-21-22-23-24-25), lo scoperto comune distinto con il MAP. 698/14 (b.c.n.c. ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-19-20-21-22-23-24), e il vano macchine distinto con il MAP. 698/17 (b.c.n.c. ai sub 9-11-15).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/05/1950 fino al 16/10/2002), con atto stipulato il 21/05/1950 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. Rep. n. 12/8 di repertorio, trascritto il 25/05/1950 a URBINO ai nn. 756.

Mediante tale atto [REDACTED] (Cagli), ha acquistato da [REDACTED], il seguente bene : • Terreni in Cagli, distinti al F. 126 MAP. 143/b, di mq. 1330.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/11/1975 fino al 16/10/2002), con atto stipulato il 31/10/1975 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. Rep. n. 26808/7897 di repertorio, registrato il 28/11/1975 a URBINO ai nn. 1278, vol 133, Mod. I, trascritto il 02/12/1975 a URBINO ai nn. 3305.

Mediante tale atto [REDACTED] (Cagli), ha acquistato da [REDACTED] il seguente bene : • Terreni in Cagli, distinti al F. 126 MAP. 328 – 335 (già 143/b – 189/b), di mq. 774; • Terreni in Cagli, distinti al F. 126 MAP. 334, di mq. 1265.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/03/1979 fino al 16/10/2002), con atto stipulato il 31/03/1979 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. Rep. n. 30066/9293 di repertorio, registrato il 19/04/1979 a URBINO ai nn. 759 Mod. I, trascritto il 26/04/1979 a URBINO ai nn. 1398.

Mediante tale atto [REDACTED] (Cagli), ha acquistato da [REDACTED] il seguente bene : • Terreni in Cagli, distinti al F. 126 MAP. 361, di mq. 36.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/03/1979 fino al 16/10/2002), con atto stipulato il 31/03/1979 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. Rep. n. 30066/9293 di repertorio, registrato il 19/04/1979 a URBINO ai nn. 759 Mod. I, trascritto il 26/04/1979 a URBINO ai nn. 1399.

Mediante tale atto [REDACTED] (Cagli), ha acquistato da [REDACTED] il seguente bene : • Terreni in Cagli, distinti al F. 126 MAP. 363, di mq. 130.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 171, in forza di Atto di compravendita (dal 16/10/2002 fino al 30/06/2004), con atto stipulato il 16/10/2002 a firma di NOTAIO MANFUCCI CAGLI ai nn. rep. n. 22624 di repertorio, trascritto il 22/10/2004 a URBINO ai nn. 4646.

Mediante tale atto la [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED], il seguente bene : • Porzione di fabbricato in Cagli Via Flaminia, distinto al N.C.E.U., F. 126 MAP. 230/4 (cat. D/1); MAP. 230/3 (cat. A/4, vani 5,5, piani S1-T); MAP. 229 (cat. D/7, piano T); MAP. 618/1 (Cat. C/2, mq. 775, piano S1); MAP. 618/2 (Cat. C/2, mq. 259, piano T); MAP. 618/3 (Cat. C/1, mq. 130, piano T); MAP. 618/4 (Cat. A/10, vani 2, piano T). • Terreni in Cagli, distinti al C.T., F. 126 MAP. 328 (Ha 0.05.13) – 334 (Ha 0.12.65) – 335 (Ha 0.02.61) – 361 (Ha 0.00.36) – 363 (Ha 0.01.30). Si dichiara quanto segue: - il fabbricato distinto ai MAP. 230/3 – 230/4, è stato edificato sul terreno di mq. 1330, già distinto al C.T., F. 126 MAP. 211; - il fabbricato adibito a cabina enel distinto al F. 126 MAP. 229, risulta in ditta a Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, proprietà superficiaria e [REDACTED], proprietà per l'area, ma in realtà non risulta alcun titolo fabbricato, di fatto, risulta da tempo occupato ed utilizzato dall'Enel spa. - il fabbricato distinto ai MAP. 618 sub 1-2-3-4, è stato edificato su terreno di mq. 1431, distinto al C.T., F. 126 MAP. 334 – 361 – 363, non ancora soppressi dal C.T., giusta den. di nuova costruzione prot. n. 9303 del 05-12-94. Fanno parte del suddetto fabbricato e quindi oggetto di vendita anche un W.C. e lo scoperto comune, distinti al F. 126 MAP. 618/5 – 618/6 (b.c.n.c. ai MAP. 618 sub 1-2-3-4).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.D.C. N. 9 DEL 27/01/2004 - P.E. 56/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RECUPERO COMPLESSO IMMOBILIARE "[REDACTED]", rilasciata il 27/01/2004 con il n. 9 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. PROT. N. 14330 DEL 09/09/2004 - P.E. 56/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RECUPERO COMPLESSO IMMOBILIARE "[REDACTED]." VARIANTE AL P.D.C N. 9 DEL 27.01.2004, presentata il 29/09/2004 con il n. PROT. 14330 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. PROT. N. 16801 DEL 18/11/2004 - P.E. 56/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE NEL COMPLESSO "[REDACTED]." DA ADIBIRE A CENTRO BENESSERE, presentata il 18/11/2004 con il n. PROT. 16801 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.D.C. N. 22 DEL 04/04/2005 - P.E. 56/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RECUPERO COMPLESSO IMMOBILIARE "[REDACTED]"-VARIANTE AL P.D.C. N.9 DEL 27/01/2004 , rilasciata il 04/04/2005 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 12/04/2005 con il n. 13 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. PROT. N. 11219 DEL 02/08/2012 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE NEL COMPLESSO "[REDACTED]." DA ADIBIRE A CENTRO BENESSERE, presentata il 02/08/2012 con il n. PROT. 11219 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. PROT. N. 14054 DEL 08/10/2012 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE NEL COMPLESSO "[REDACTED]." DA ADIBIRE A CENTRO BENESSERE. REALIZZAZIONE ACCESSO COPERTO ESTERNO, presentata il 08/10/2012 con il n. PROT. 14054 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "ZONA RU -

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA". Norme tecniche di attuazione ed indici: COMPARTO RU - Via Flaminia - [REDACTED]. Trattasi di un'area posta in posizione delicata, ove esiste una struttura di tipo industriale, limitrofa ad un aggregato residenziale "B1". Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata. Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi. In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc. Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti. - Parametri urbanistici P.A. o recupero: - mantenimento volumetria esistente - altezza max edifici ml. 12,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne: mancata realizzazione di un tramezzo, una porta spostata su un tramezzo, piccole differenze in alcune misure interne. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Per le difformità sopra rilevate non sono necessarie pratiche edilizie in sanatoria, essendo difformità rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione delle divisioni interne, ad esclusione dei bagni, che non pregiudicano la conformità, non avendo rilevanza catastale ai sensi della Circolare n. 2/2010 della Agenzia delle Entrate, in attuazione del D.L. 78/2010 e s.m.i.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA 124

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CAGLI VIA FLAMINIA 124, della superficie commerciale di **266,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (negozi sub. 15 e attiguo lastrico solare sub. 16) fanno parte di un complesso immobiliare formato da due palazzine, per un totale di 7 appartamenti, 12 garage, 8 negozi e 7 uffici, 3 magazzini e 1 locale per attività industriale, ampio

scoperto comune adibito a parcheggi e viabilità. La sola palazzina ove sono ubicati gli immobili di valutazione è composta da 2 garage, 3 negozi e 6 uffici, 3 magazzini e 1 locale per attività industriale. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello sottostrada, ha una struttura portante in c.a. e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in con solaio piana a terrazzo. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono discrete. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Cagli. La zona è mista, residenziale/commerciale/terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ml..Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 698 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 192 mq, rendita 2.826,05 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 124, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2004 protocollo n. PS0063788 in atti dal 05/04/2004 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29529.1/2004)

Coerenze: Il sub. 15 negozio, confina con l'altro bene sub. 16 lastrico solare oggetto di pignoramento, ed altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento appartenenti a terzi, in particolare confina con i sub. 9-10-11-12-19-20-21, nonché con le parti comuni vano scala e percorsi pedonali.

- foglio 126 particella 698 sub. 16 (catasto fabbricati), consistenza 133 mq, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 124, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/04/2005 protocollo n. PS0034901 in atti dal 07/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8259.1/2005)

Coerenze: Il sub. 16 lastrico solare, confina con l'altro bene sub. 15 negozio oggetto di pignoramento, ed altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento appartenenti a terzi, in particolare confina con i sub. 9-10-11-12-19-20-21, nonché con le parti comuni vano scala e percorsi pedonali, sub. 1

Il sub. 16 è censito catastalmente come lastrico solare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



Interno attività 1 - parrucchiera



Interno attività 1 - parrucchiera



Interno attività 1 - parrucchiera



Interno attività 1 - parrucchiera



Interno attività 1 - parrucchiera



Interno attività 1 - parrucchiera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista da lato Superstrada



Fronte principale e ingresso condominiale



Vista da Lato Cagli



Fianco destro e retro



Retro



Retro e fianco sinistro

COLLEGAMENTI

autostrada distante 50 KM

ferrovia distante 50 KM

aeroporto distante 90 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso un ingresso condominiale su via Flaminia si accede al vano scala e ascensore, anch'essi condominiali per arrivare al negozio (sub. 15) e lastrico solare (sub. 16) posti al piano primo, costituito da un ampio negozio, con due ingressi distinti e tre bagni, con relativi disimpegni ed un ampio terrazzo (lastrico solare sub. 16), con accesso diretto dal negozio (sub. 15). Come detto nel negozio sono presenti in locazione due diverse attività, una di parrucchieria uomo-donna ed una di estetista, dove all'interno sono stati ricavati ulteriori piccole stanze con tramezzature/pannellature di

vetro alluminio e cartongesso. Allo stato attuale il negozio e lastrico solare, si presentano internamente ed esternamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le finestre del fabbricato sono in alluminio, dotate di vetro camera senza oscuranti (persiane o tapparelle). I portoncini d'ingresso sono in alluminio e vetro camera. I pavimenti sono in piastrelle di grès di ordinaria fattura, porte interne in legno. I bagni sono tutti provvisti di finestra e dotato di vaso e lavabo, uno anche di bidet, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. Il negozio è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas alimentato a gas metano, posta all'interno del bagno e radiatori in alluminio. E' presente anche un impianto di climatizzazione con split a soffitto. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. In negozio è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Si precisa, come da indicazioni fornite dai locatari che le utenze di gas, luce e acqua di entrambe le attività sono singole con unico contatore, le spese vengono divise poi tra di loro.



Ingresso attività 2 - estetica



Interno attività 2 - estetica



Interno attività 2 - estetica



Interno attività 2 - estetica



Interno attività 2 - estetica



Interno attività 2 - estetica

CLASSE ENERGETICA:

[73,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220812-041007-43800 registrata in data 12/08/2032

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	
NEGOZIO (SUB. 15)	240,00	x	100 %	=	240,00
LASTRICO SOLARE (SUB. 16)	133,00	x	20 %	=	26,60
Totale:	373,00				266,60



sub. 16 - lastrico solare



sub. 16 - lastrico solare



sub. 16 - lastrico solare



Ingresso comune sub. 1 per accesso a sub. 15 e 16



Vano ascensore comune



Vano scale comune

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI O.M.I - AGENZIA DELLE ENTRATE (22/08/2022)

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.100,00

Studio tecnico Cagli (22/08/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 1.010,00 il mq. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il prezzo medio possa essere ritenuto congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 266,60 x 1.010,00 = **269.266,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 269.266,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 269.266,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq., d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dalle planimetrie catastali e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Cagli, osservatori del mercato

immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	266,60	0,00	269.266,00	269.266,00
				269.266,00 €	269.266,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento sub. 15 negozio e sub. 16 lastrico solare debbano essere venduti in unico lotto, in quanto il sub. 16, altro non è che un ampio terrazzo con accesso di fronte il sub. 15, senza possibilità di utilizzo autonomo. Parimenti risulterebbe particolarmente oneroso dividere il negozio sub. 15 in due unità immobiliari, dovuto alla necessità di sdoppiamento degli impianti e relative opere murarie. Si precisa che pur in presenza di due attività distinte all'interno del negozio sub. 15, l'allaccio alle utenze è singolo, con suddivisione delle spese.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 26.926,60
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:	€. 242.339,40

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:	€. 24.233,94
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.482,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.622,87

data 07/09/2022

il tecnico incaricato
LUCA MERLI