



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

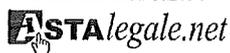
GIUDICE:

Dott. E. De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca Franchi

CF:FRNLCU75E21L5000

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfnnet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CAGLI Via Goffredo Mameli 63, della superficie commerciale di **222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un negozio situato in zona residenziale/produttiva nelle vicinanze del centro storico del Comune di Cagli e occupa il piano terra di un fabbricato che si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 57 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 163 mq, rendita 2.062,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI n. 63 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Stessa proprietà, parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,00 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:	€. 237.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.300,00
Data della valutazione:	10/11/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

La società [REDACTED] occupa il negozio in oggetto per effetto del contratto di comodato d'uso in essere tra lei e il proprietario [REDACTED]

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.

5254.

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare distinta al Fg.151 Part.57 Sub.2 era di proprietà di ~~Luigi Mezzolani (n. 19/07/1924)~~ in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 07/11/1990 a firma del Notaio Roberto Rizzi, trascritto in Urbino il 16/11/1990 ai nn. Reg. Part. 3998 e Reg. Gen. 5253.

Per successione legittima in morte di ~~Luigi Mezzolani~~, con denuncia di successione registrata in Urbino il 19/07/1994 ai nn. Reg. Part. 543 e Reg. Gen. 721, l'unità immobiliare Fg.151 Part.57 Sub.2 è stata devoluta in eredità a ~~Luigi Mezzolani, Luigi Mezzolani, Luigi Mezzolani, Luigi Mezzolani, Luigi Mezzolani, Luigi Mezzolani~~ per la quota di 1/6 ciascuno.

~~Luigi Mezzolani~~ acquista, per la quota di 5/6, l'unità immobiliare al Fg.151 Part.57 Sub.2, con atto di compravendita stipulato il 12/02/1998 a firma del Notaio Roberto Rizzi, trascritto a Urbino il 18/02/1998 ai nn. Reg. Part. 639 e Reg. Gen. 805. Dal 12/02/1998 Mezzolani Luigi acquisisce, pertanto, la piena proprietà dell'unità immobiliare al Fg.151 Part.57 Sub.2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 97 del 13/12/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato urbano esistente, con ampliamento, sopraelevazione, e cambio di destinazione d'uso dei locali siti al Piano Terra per uso commerciale (Variante lavori di cui alla CE n.6 del 07/01/1994), presentata il 27/09/1995, rilasciata il 13/12/1995 con il n. 17893/95 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1 del 09/02/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia esterna su fabbricato urbano, in difformità dalla CE n.6 del 07/01/1994., rilasciata il 09/02/1996 con il n. 13912/95 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 16113/97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzione lotto di proprietà a servizio dell'abitazione, presentata il 16/12/1997, rilasciata il 22/12/1997 con il n. 16113/97 di protocollo

Concessione Edilizia N. 102 del 07/09/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato urbano con annessi locali ad uso commerciale per realizzazione locale ad uso negozio con soprastante terrazzo praticabile, rilasciata il 07/09/1999 con il n. 8237/99 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante alla CE 102 del 7/9/1999 N. 36 del 05/05/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato urbano con annessi locali ad uso commerciale per realizzazione locale ad uso negozio con soprastante terrazzo praticabile, rilasciata il 05/05/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BIX- Zone sature con regola insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi cdu allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto descritto nel paragrafo "conformità urbanistica" necessita di una sanatoria che per completare la procedura di regolarizzazione deve contenere l'aggiornamento catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le pareti perimetrali portanti in muratura del prospetto sul retro dell'edificio sono state oggetto di modifiche rispetto a quanto autorizzato relativamente al numero e al posizionamento delle aperture. Internamente una parete portante presenta un'apertura di dimensioni notevolmente superiori a quanto autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in pristino. Le difformità presenti coinvolgono le strutture verticali portanti modificandone in modo significativo il comportamento e risultano non sanabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €.3.000,00
- Opere Edili: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- distribuzione interna (sul retro del negozio),
- altezze interne dei vani "negozio", risultano difformi da quanto autorizzato, quattro vani sono comunque conformi alla normativa (altezza rilevata maggiore di 2,70m) mentre un vano presenta un'altezza di 2,58m, insufficiente per la destinazione d'uso "negozio",
- due modifiche di prospetto su elementi di tamponamento perimetrale esterno.

(normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli artt.36-37 del D.P.R. 380/2001. Per quanto riguarda il vano con altezza interna 2.58 m, tale regolarizzazione necessita il cambio di destinazione d'uso da negozio ad accessorio (retrobottega).

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €.1.300,00
- Sanzione Sanatoria: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 63

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CAGLI Via Goffredo Mameli 63, della superficie commerciale di **222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un negozio situato in zona residenziale/produttiva nelle vicinanze del centro storico del Comune di Cagli e occupa il piano terra di un fabbricato che si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 57 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 163 mq, rendita 2.062,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI n. 63 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Stessa proprietà, parti comuni.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un negozio ubicato all'interno di un fabbricato più grande, di quattro unità.

L'area in cui sorge il fabbricato è una zona di completamento, a breve distanza dal centro storico, in cui sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali e in minor quantità fabbricati a destinazione commerciale e terziaria.

La costruzione del fabbricato si è articolata nel tempo, con un corpo centrale originario e ampliamenti

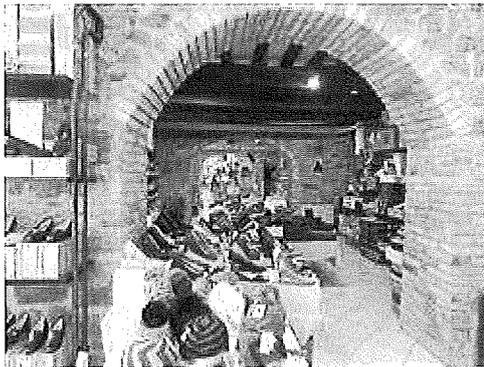
successivi, ed è giunta all'attuale conformazione nel 2000.

Il negozio in oggetto è ubicato a piano terra e vi si accede da uno scoperto antistante, dotato di parcheggi. Internamente sono presenti cinque vani destinati alla commercializzazione dei prodotti e altri vani posti sul retro, con funzioni accessorie (servizi igienici e magazzino).

La struttura del fabbricato è costituita da porzioni realizzate in diverse epoche e quindi con diverse tecnologie. Il corpo centrale (più antico) ha strutture verticali portanti in muratura di pietra e solai in legno a doppia orditura con soprastante pianellato mentre gli ampliamenti laterali hanno una struttura a telaio in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti esterni in blocchi di laterizio.

Esternamente le finiture sono: muratura in pietra faccia-vista e intonaco tinteggiato per le pareti verticali, coppi in laterizio per il manto di copertura, rame per le opere di lattoneria. Internamente i pavimenti sono in gres, le pareti sono in parte in pietra faccia-vista e in parte in intonaco civile tinteggiato, i soffitti sono in parte in legno a doppia orditura e pianellato di laterizio, in parte in intonaco civile tinteggiato; le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sul fronte sono in alluminio mentre quelli sul retro in legno; il sistema oscurante ove presente è realizzato mediante scuri in legno.

L'impianto termico autonomo è alimentato da una caldaia a gas metano e ventilconvettori. L'impianto elettrico è ordinario. Nel complesso il fabbricato è in buono stato di conservazione, date le recenti ristrutturazioni che lo hanno interessato, e lo stesso si può dire per l'unità immobiliare in esame, ad eccezione di alcune modeste porzioni di paramento murario esterno sul retro del fabbricato interessate da umidità di risalita.



CLASSE ENERGETICA:



[285,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-38218 registrata in data 10/11/2016

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
Vani a destinazione "negozio" ed accessori (bagno e magazzino h>2,40m)	222,00	x	100 %	=	222,00
Totale:	222,00				222,00



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (anno 2016 - 1° semestre)

Domanda: Valore unitario di immobile a destinazione commerciale, condizioni normali, zona semicentrale nel Comune di Cagli

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

FIaip - Borsino immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (2015/2016)

Domanda: Valore unitario di immobile a destinazione commerciale (negozio), condizioni normali, zona periferia, Comune di Cagli

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

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 e moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo proporzionale alle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto del piano a cui è posta l'unità immobiliare, dell'esposizione, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano. Piano terreno (negozio) = 1
- Coefficiente di esposizione. Affaccio su strada: coeff.= 1
- Coefficiente di rischio sismico. Edificio con struttura portante mista in muratura di pietra e telai in

c.a. Coeff.=0,94

Coefficiente correttivo complessivo del valore medio di mercato: $c = 0,94$ (dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti).

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore medio unitario per immobili in condizioni di conservazione simili a quelle del fabbricato in oggetto, posti in zona semicentrale nel Comune di Cagliari, si aggira mediamente in 1200€/mq. Operando la correzione derivante dall'applicazione del coefficiente sopradescritto si ottiene il valore unitario di stima = $1200 * 0,94 = 1128 \text{ €/mq}$.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è ubicata in area definita da PRG come "zona B1X- zone sature con regola insediativa", per la quale è previsto un insieme di prescrizioni, tra cui l'indice di edificabilità pari a 3mc/mq. Il fabbricato esistente non satura l'edificabilità del terreno, che pertanto conserva una capacità residua, che potrebbe incidere sul valore di mercato. Da uno studio approfondito della normativa e degli elementi costruttivi dell'immobile, sono emersi alcuni aspetti rilevanti, circa le caratteristiche del potenziale ampliamento:

- La sagoma planimetrica dell'ampliamento, considerando il rispetto delle distanze dal confine, dalla strada e dai fabbricati, ricade interamente all'interno del fabbricato esistente. Ciò significa che sarebbe possibile realizzare, esclusivamente, un ampliamento per sopraelevazione;

- Secondo quanto indicato da PRG (vedi Cdu), in quest'area, il numero dei piani abitabili dei fabbricati non può essere superiore a due, se il piano terra è adibito a negozi/uffici, e comunque non si possono avere più di tre piani fuori terra. Considerato che nel fabbricato in questione a piano terra è presente un negozio (unità immobiliare oggetto di esecuzione) e che il fabbricato si sviluppa in parte su due piani e in parte su tre, se ne deduce che l'ampliamento per sopraelevazione sarebbe possibile esclusivamente nel caso in cui si procedesse al cambio di destinazione d'uso del negozio in abitazione. Tale modifica comporterebbe un costo significativo per la realizzazione delle opere necessarie alla trasformazione e una riduzione finale del valore immobiliare di questa unità, in quanto le abitazioni hanno un valore unitario inferiore ai negozi;

- Se comunque si volesse procedere alla realizzazione dell'ampliamento per sopraelevazione, la parte sottostante dovrebbe subire un processo di adeguamento sismico, con ulteriori oneri aggiuntivi rispetto a quelli necessari alla realizzazione dell'ampliamento.

Alla luce delle valutazioni svolte si ritiene che la trasformazione del fabbricato, finalizzata allo sfruttamento della capacità edificatoria del lotto, sarebbe significativamente più onerosa rispetto ad un costo ordinario, a tal punto da rendere l'operazione economicamente sconveniente.

Pertanto nello svolgimento della stima non si terrà conto dell'edificabilità residua del lotto ma esclusivamente di quanto già edificato nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	222,00	x	1.128,00	=	250.416,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 250.416,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 250.416,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagliari, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - Borsino immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino, Banca delle quotazioni immobiliari dell'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	222,00	0,00	250.416,00	250.416,00
				250.416,00 €	250.416,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.416,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 237.000,00**

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: **€. 23.700,00**

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: **€. 213.300,00**

data 10/11/2016

il tecnico incaricato
Arch. Luca Franchi