



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA E CORINALDO, SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO PALMA

CF:PLMGCM71P27L500Q

con studio in URBINO (PU) via del Popolo, 27

telefono: 0000000000

email: minopamma@hotmail.com

PEC: giacomo.palma@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa unifamiliare a CAGLI via dei Tiratori 12, quartiere centro storico (vedi All. 01), della superficie commerciale di **152,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa unifamiliare terratetto in centro storico, composta da ingresso con veranda, cucina-pranzo e soggiorno a piano terra, camera da letto, altro vano, bagno e disimpegno al piano primo, soggiorno, bagno e altro vano al piano secondo (sottotetto); a piano terra è presente un locale accessorio con ingresso indipendente e wc, mentre al piano primo, dal balcone si accede ad altro vano separato (locale caldaia); lo scoperto è recintato, in gran parte pavimentato e dotato di arredi fissi; il balcone è raggiungibile anche con scala esterna, direttamente dallo scoperto. Difformità da regolarizzare/ripristinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 954 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via dei Tiratori, 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)

Coerenze: (confini) nel F. 218: via dei Tiratori, Part. 104, Part. 1128; nel F. 123, Part. 95. Nb: nella mappa catastale i fogli 218 e 123 non sono allineati in modo corretto, dunque la Part. 95 appare distaccata dalla Part. 954, mentre nella realtà i fabbricati sono in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.500,00
Data della valutazione:	25/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo in data 20/10/2022 in presenza di IVG, e in data 10/11/2022. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 02/05/2023 ad Agenzia Entrate - Ufficio di Urbino; nella risposta, giunta in data 09/05/2023, non si riporta alcun riferimento a contratti di locazione/comodato. (vedi All. 07)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ai sensi dell'art. 561 cpc, in data 13/06/2022 il Giudice ha disposto la riunione parziale, nei termini indicati in motivazione e con riferimento ai beni indicati in motivazione, della procedura iscritta al n. 85/2021 RGE a quella iscritta al n. 60/2021 RGE. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in varie date tramite SISTER, nonchè presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 08/11/2022 (per consultazione di documenti cartacei); ulteriore ispezione di verifica in data 02/05/2023 tramite identificativo catastale, dalla quale non è risultata nessuna formalità successiva al verbale di pignoramento del 18/08/2021. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice.

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 **legale**, iscritta il 17/09/2019 a Urbino ai nn. 600 RP e 5136 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €554.367,44.

Importo capitale: €277.183,72.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione (Roma), del 16/09/2019, Rep. n. 1096/8219. La formalità comprende anche altri immobili.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/02/2009 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32243/12426 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Urbino ai nn. 262 RP e 1284 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità comprende anche altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2021 a Urbino ai nn. 4164 RP e 5503 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Urbino, del 18/08/2021, Rep. n. 462. La formalità comprende anche altri immobili.

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:	€ 2.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Difformità da regolarizzare/ripristinare: nella descrizione del bene sono compresi anche gli spazi non sanabili e destinati alla rimozione.

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa". L'oscillazione dei costi energetici, inoltre, rende ancor più difficile stimarne l'entità.

Sarà opportuno predisporre gli adeguamenti agli impianti in vista della rimozione dei manufatti non sanabili (es. protezione alla caldaia murale esterna).

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

Data della stima: 20/12/2022.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione di usufrutto (dal 08/05/2014)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, 1/6, 1/6, 1/6, 1/6 rispettivamente, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/1988), trascritto il 12/12/1989 a Urbino ai nn. 4712 RP e 6299 RG. Immobile descritto a punto 5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà e usufrutto per 4/6, rispettivamente, in forza di atto di divisione (dal 10/12/1991 fino al 08/05/2014), con atto stipulato il 10/12/1991 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 5412/1192 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Urbino ai nn. 73 e 74 RP. (con riserva della quota di 4/6 di usufrutto a favore della donante).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Cagli in data 20/10/2022 in presenza (richiesta: 26/09/2022). Consultazione per difformità in data 07/12/2022, in presenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili N. 44, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO CASA DI CIVILE ABITAZIONE E COSTRUZIONE CUNICOLO PRATICABILE, presentata il 24/03/1977, rilasciata il 07/04/1977 con il n. 2796 di

protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
(Prat. n. 36)

Autorizzazione alla esecuzione dei lavori **N. SN**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE LOCALE AD USO SERVIZI IGIENICI E RELATIVO BALCONE DI ACCESSO A SERVIZIO DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ, presentata il 29/09/1977 con il n. 8835 di protocollo, rilasciata il 23/11/1977 con il n. 8835 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione alla esecuzione dei lavori **N. SN**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE E SOSTITUZIONE DI PARTE RECINZIONE ESISTENTE A SERVIZIO FABBRICATO DI PROPRIETÀ, presentata il 02/05/1980 con il n. 5143 di protocollo, rilasciata il 21/07/1980 con il n. 5143 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 915**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA DEL TETTO, CON INSERIMENTO CORDOLO IN CLS PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE ALLA LEGGE 02/02/1974 N. 64, NEL FABBRICATO URBANO DI PROPRIETÀ, presentata il 21/01/1993 con il n. 915 di protocollo, rilasciata il 22/02/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il progetto è stato presentato in più di una versione: una del 15/05/1992, una del 05/07/1992 e una del 20/01/1993 (Aut. Ed.). Denuncia a Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, registrata al N. 726/93 EML, pervenuta in data 29/04/1993. In cartella non è stata reperita attestazione dell'invio del certificato attestante la rispondenza delle opere eseguite.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 56 del 03/06/1998, Consiglio Provinciale n. 137 del 28/09/2001 e n. 149 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 — ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE A1 - A2 - A3 - A4. Le Zone A1 comprendono: - il Centro Storico del Capoluogo, così come perimetrato negli elaborati di P.R.G.; - il Centro Storico di Pianello, così come perimetrato elaborati di P.R.G. Tali zone sono sottoposte all'esclusiva normativa di quanto previsto dai rispettivi Piani Particolareggiati vigenti (Cagli) e in essere (Pianello). Le zone "A" e gli edifici relativi sono individuati come "zone di recupero" ai sensi della Legge n. 457/78, art. 27, immediatamente assoggettabili a "Piani di Recupero". Vedi anche: Piano Particolareggiato del Centro Storico - Variante Generale, Norme attuative. (vedi All. 10)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti e dal confronto di questi con lo stato attuale dei luoghi, è emerso un quadro piuttosto articolato di difformità che interessano sia esternamente che internamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Inoltre in cartella non sono stati reperiti né l'agibilità (o abitabilità) né la certificazione finale per le opere strutturali eseguite. La maggior parte delle opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo è destinata alla rimozione (ripristino) poiché non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (in riferimento all'ultimo progetto approvato - Aut. Ed. del 22/02/1993, n. 915) a piano terra: esternamente all'involucro sono presenti sul posto due verande, una in corrispondenza dell'ingresso principale, e una in corrispondenza del vano ripostiglio/garage, non indicate nel progetto; sono realizzate in muratura per un'altezza di circa 95 cm da terra, e con vetrate su infisso metallico nella parte superiore; la porta basculante del garage, sul posto non è più presente. Il prospetto è altresì interessato da altri manufatti non contemplati nel progetto approvato: una tettoia di modesta profondità (circa 75 cm) come prolungamento della soletta del balcone del piano primo, sorretta da pilastro, e protetta nell'estradosso da coppi in laterizio, e una scala in ferro

che dallo scoperto antistante conduce al suddetto balcone. Al piano primo: nella parte del terrazzo che si sviluppa tra l'edificio ed il muro di contenimento a confine, è presente un vano accessorio realizzato con struttura metallica, pannelli in legno e copertura protetta nell'estradosso da coppi in laterizio, con altezza media interna di circa 200 cm; in questo vano è alloggiata la caldaia murale a gas. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

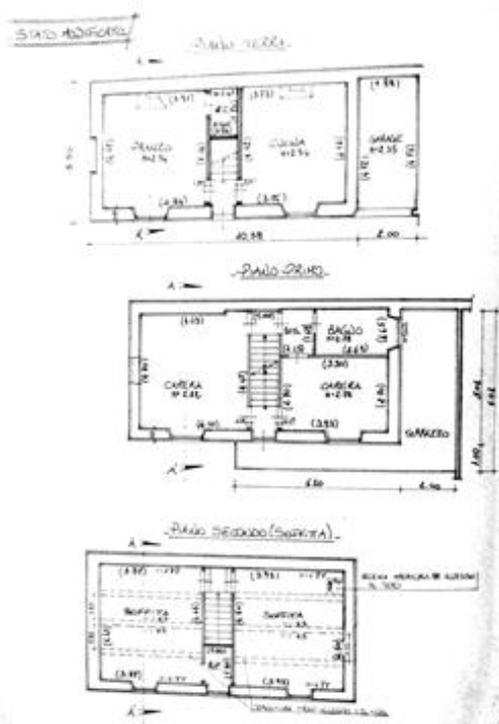
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione / ripristino di: 2 verande e 1 tettoia al piano terra, 1 vano accessorio al piano primo; adeguata pratica edilizia in sanatoria e successiva agibilità (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

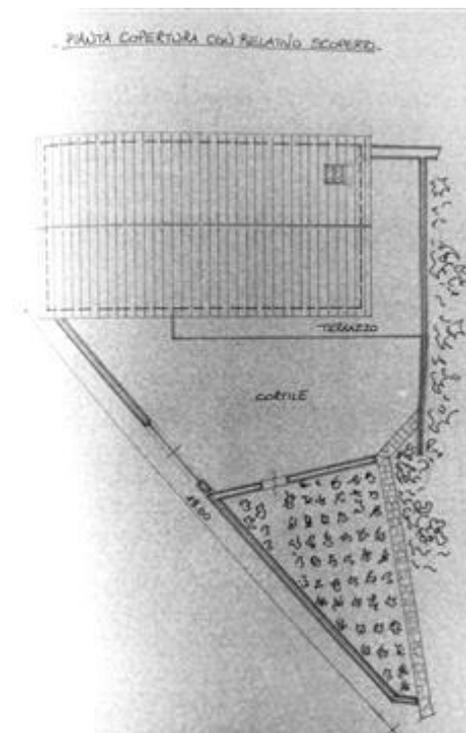
Costi di regolarizzazione:

- Rimozione (ripristino), oltre a compensi e oneri per pratiche edilizie (sanatoria e agibilità): €7.500,00

Le difformità qui elencate hanno rilevanza poiché interessano i prospetti, i volumi, le sagome dell'edificio, in un comparto urbano (centro storico) soggetto a Piano Particolareggiato. Inoltre le verande e il vano accessorio determinano un aumento di superficie (verande PT = mq 4,00 + 1,90; vano accessorio P1 = mq 8,00). Infine, per quanto riguarda lo spazio scoperto si riporta l'art. 30 delle Norme attuative del Piano Particolareggiato del Centro Storico: "SERRE E/O SUPERFICI PORTICATE (APERTE) NELLE AREE SCOPERTE INTERNE ALLE PROPRIETÀ. È ammessa la formazione di serre o superfici porticate (aperte) nelle aree scoperte interne alle proprietà. Tali manufatti, non visibili dalle fronti stradali, sono da considerarsi - a tutti gli effetti - arredo interno a carattere mobile. L'esecuzione di tali manufatti, è comunque soggetta ad Autorizzazione da parte del Sindaco, e il disegno dell'elemento di arredo, dovrà pertanto essere sottoposto al giudizio dell'Amministrazione, che ne accerta la compatibilità ambientale. Non potranno, di norma, erigersi elementi di arredo come sopra descritti nelle aree scoperte interne alle proprietà che, per le loro intrinseche caratteristiche e/o per la correlazione morfologica con i circostanti edifici (appartenenti alle Cat. 1 e 2, siano incompatibili nei confronti del decoro urbano. Tale divieto risulta tassativo, qualora le aree interne siano accessibili e/o percettivamente traguardabili dagli spazi (vie, piazze, etc.) di uso pubblico. Solo la scala metallica di accesso al balcone potrà essere conservata, previa sanatoria.



Planimetrie di progetto (Aut. Ed. 915/93)



Planimetrie di progetto (Aut. Ed. 915/93)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (in riferimento all'ultimo progetto approvato - Aut. Ed. del 22/02/1993, n. 915) a piano terra: lo spazio del sottoscala non ospita un wc come da planimetria di progetto, bensì un secondo disimpegno di passaggio tra pranzo e cucina; si può dunque compiere un percorso circolare attorno al corpo scala; un wc è invece stato realizzato in fondo al vano che in progetto è indicato come "garage". Al piano primo, il disimpegno tra bagno e camera secondaria è più ampio rispetto a quanto figura in progetto: ne consegue una camera ridotta nella superficie di circa 3 mq. Al piano secondo (sottotetto) è presente un bagno non riportato in planimetria, e una porta si trova in posizione diversa rispetto allo stesso progetto. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione / ripristino di: 1 wc al piano terra, 1 bagno al piano secondo; adeguata pratica edilizia in sanatoria, eventuale aggiornamento pratica strutturale e successiva agibilità (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione (ripristino), oltre a compensi e oneri per pratiche edilizie (sanatoria e agibilità): €5.000,00

Le difformità qui elencate sono riconducibili a opere interne di distribuzione e configurazione degli spazi: sono sanabili solo in parte, poiché le altezze dei servizi al piano terra e al piano secondo non sono compatibili con il regolamento edilizio.



Piano terra: il passaggio in luogo del wc di progetto



Piano terra: il wc realizzato occupando parte del garage di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principalmente) a piano terra: esternamente è presente una scala in ferro che dallo scoperto antistante conduce al balcone; inoltre, a piano terra: lo spazio del sottoscala non ospita un wc come da planimetria attuale, bensì un secondo disimpegno di passaggio tra pranzo e cucina; al piano primo, il disimpegno tra bagno e camera secondaria è più ampio rispetto

a quanto figura in progetto: ne consegue una camera ridotta nella superficie; al piano secondo (sottotetto) una porta si trova in posizione diversa e le quote all'imposta e al colmo non sono corrette. (normativa di riferimento: L 52/85 art. 29 1-bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di variazione con aggiornamento della planimetria, inoltrata dal CTU sottoscritto (giusta autorizzazione del Giudice del 28/03/2023) in data 23/05/2023; in atti dal 25/05/2023, prat. n. PS0034842.

L'immobile risulta **conforme**.

Inoltre, altra incongruenza è la categoria attuale dell'immobile, ovvero "A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE: unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni (questo requisito è presente ma non rappresentato in planimetria). Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, (...) con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti (...)".

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: particella erroneamente riportata nella mappa, ovvero presenza sullo scoperto di un indicativo catastale errato (al CT, Part. 1305), diverso da quello del fabbricato (al CF, Part. 954), laddove dovrebbe essere tutto ricompreso in un solo identificativo, appunto al CF, Part. 954, come da variazione/fusione del 29/03/1989, prot. n. 1385. La Part. 1305, da visura del 24/09/2022 risulta essere terreno intestato a soggetti diversi dall'esecutato, ma è comunque particella originata dalla precedente Part. 954-1/2, allora al F. 150, poi soppressa, già acquistata dai famigliari dell'esecutato con atto di compravendita del 27/07/1974.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di allineamento, inoltrata dal CTU sottoscritto (giusta autorizzazione del Giudice del 28/03/2023) in data 24/04/2023; variazione del 18/05/2023, prot. n. PS0033350 del 2023.

L'immobile risulta **conforme**.

Il bene è pervenuto ai genitori dell'esecutato in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/07/1974 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 25710/7451 di repertorio, trascritto il 19/08/1974 a Urbino ai nn. 2815 RP e 3694 RG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA DEI TIRATORI 12, QUARTIERE CENTRO STORICO (VEDI ALL. 01)

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Casa unifamiliare a CAGLI via dei Tiratori 12, quartiere centro storico (vedi All. 01), della superficie commerciale di **152,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa unifamiliare terratetto in centro storico, composta da ingresso con veranda, cucina-pranzo e soggiorno a piano terra, camera da letto, altro vano, bagno e disimpegno al piano primo, soggiorno, bagno e altro vano al piano secondo (sottotetto); a piano terra è presente un locale accessorio con ingresso indipendente e wc, mentre al piano primo, dal balcone si accede ad altro vano separato (locale caldaia); lo scoperto è recintato, in gran parte pavimentato e dotato di arredi fissi; il balcone è raggiungibile anche con scala esterna, direttamente dallo scoperto. Difformità da regolarizzare/ripristinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 954 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5

vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via dei Tiratori, 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)

Coerenze: (confini) nel F. 218: via dei Tiratori, Part. 104, Part. 1128; nel F. 123, Part. 95. Nb: nella mappa catastale i fogli 218 e 123 non sono allineati in modo corretto, dunque la Part. 95 appare distaccata dalla Part. 954, mentre nella realtà i fabbricati sono in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



La casa vista da via dei Tiratori



Il balcone sul fronte principale



La scala in ferro per accedere al balcone



La veranda a protezione dell'ingresso principale (da rimuovere)



La veranda a protezione dell'ingresso principale (da rimuovere)



Il locale accessorio con la caldaia all'interno, al

piano primo (da rimuovere)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel centro storico di Cagli, l'unità immobiliare consiste in un fabbricato indipendente su tre livelli, con scoperto esclusivo, che condivide parte dei muri di confine con altre proprietà. Distanze: circa 320 m da piazza G. Matteotti (piazza civica di Cagli - Municipio), circa 2,4 Km dalla SS3 Flaminia (Cagli ovest), circa 35 Km da Urbino, circa 51 Km da Fano e circa 28 Km da Gubbio. Scuole: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo e secondo grado, Istituto Comprensivo, Istituto Superiore. Strutture sanitarie nell'abitato di Cagli: Ospedale Civile.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Spazi condominiali o in comune: no / Caratteristiche strutturali: muratura con pietra a vista (esternamente), solaio di copertura con travi in legno a vista e tetto a capanna con coppi / Impianti tecnologici: (vedi sotto) / Stato di manutenzione: buono.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie utile interna: circa 117,30 mq (esclusi vano scala e difformità) / Superfici balconi: 18,20 mq / Superfici terrazze: 0,00 mq / Superfici esterne: circa 148,00 mq (compreso il sedime) / Cantine: 11,90 mq / Soffitte: 55,30 mq (sottotetto) / Garage: 0,00 mq / Box auto: 0,00 mq / Posto auto: nello scoperto / Servitù: - / Esposizione prevalente: S / Stato di manutenzione: buono / Impianti tecnologici: termosanitario a gas, a biomassa (stufe e camini), idrico, elettrico. (vedi All. 04) Accessibilità (da via pubblica): cancello privato carrabile > scoperto esclusivo > veranda > portoncino; circa 5 m, in pianura.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, medio – da OMI, 1° sem. 2022) = €mese 580,70.



Il soggiorno, a piano terra



Il pianerottolo di arrivo al piano primo



Uno dei bagni, al piano secondo (da rimuovere)



Una delle due camere da letto, al piano primo



Il disimpegno al piano primo



Vano ad uso cucina-pranzo al piano secondo (sottotetto)

CLASSE ENERGETICA:



[421,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230525-041007-76039 registrata in data 25/05/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	102,70	x	100 %	=	102,70

BAL	18,20	x	30 %	=	5,46
CAN	11,90	x	50 %	=	5,95
STT	55,30	x	70 %	=	38,71
Totale:	188,10				152,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunzioni e Limiti / esoneri (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XIII)

Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

- la congiuntura, il rallentamento o il blocco dei processi amministrativi e l'impennata dei costi energetici, rendono particolarmente faticoso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione è funzione anche della disponibilità di risorse economiche e/o della prontezza di risposta da parte dei pubblici uffici a fronte di formali e legittime richieste;

(...)

La particolarità del subject ha imposto la ricerca di determinate caratteristiche qualitative e quantitative non così diffuse nel centro storico di Cagliari: casa unifamiliare su tre livelli, con sottotetto, giardino recintato e posto auto, con parte dei muri perimetrali in condivisione; ovvero un immobile in grado di unire i vantaggi della posizione centrale, all'indipendenza (accesso e scoperto esclusivi).

Nell'MCA ragionevolmente si sono esclusi gli ambienti difformi destinati al ripristino (rimozione).

METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)

Il procedimento adottato per valutare il suddetto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables – vedi mappa sotto), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015).

Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona centrale;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia Edilizia: abitazione civile (terratetto).

(...)

Inoltre:

Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: autonomi e impiegati;

- Motivazione a vendere: recessione;

- Motivazione a comprare: / ;

- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: (vedi tabella sopra)

abitazioni in fascia media: €/mq 998,00 (quotazione media, Borsino Immobiliare, 2022 – Abitazioni);

Sconto trattativa = circa 8% (Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 10/08/2022).

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione.

(...)

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli "asking price", nello stesso segmento.

Comparabile A. Casa unifamiliare terratetto compravenduta in data 19/02/2021 al prezzo di 130.000,00 € ubicata nel Comune di CAGLI (PU), Via Purgotti, costruita prima del 1967 ed identificata al Catasto dei Fabbricati, F. 218, Part. 119*, con una superficie di mq 91,20 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 69,00, SUE e Area di Sedime di mq 257,00, Superficie Balconi di mq 9,80. Da ristrutturare.

(per lo sviluppo completo della valutazione vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare).

Ne deriva un valore al mq di €975,00 (non considerando le decurtazioni per regolarizzazione e vizi).

Data della stima: 20/12/2022.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **149.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	Casa unifamiliare	152,82	0,00	149.000,00	149.000,00
				149.000,00 €	149.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Bene pignorato per intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.500,00**

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: **€ 136.500,00**

data 25/05/2023

il tecnico incaricato
GIACOMO PALMA