



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 47/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.E.de Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Nazzareno CANGIOTTI**

CF: CNGNZR52A19E632V  
con studio in URBINO (PU) Via Veterani n.7  
telefono: 0722327740  
fax: 0722327740  
email: [ingcangiotti@libero.it](mailto:ingcangiotti@libero.it) PEC:  
[nazzareno.cangiotti@ingpec.eu](mailto:nazzareno.cangiotti@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAGLI Strada Ca' Rio 69, frazione Frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **239,29** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

**L'APPARTAMENTO (Corpo "A" di stima)** oggetto di esecuzione, unitamente allo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA (Corpo "B" di stima)** costituenti nel loro insieme il **LOTTO 1 di Vendita**, censiti al Catasto Fabbricati di Cagli (Cfr. Alleg. n.4) al Foglio 31-Particella 166 (Appartamento) graffato con la Particella 167 (Terreno esclusivo di pertinenza), risulta ubicato in Via Strada Ca' Rio al civico 69 del Comune di Cagli, in zona scarsamente urbanizzata, nonché in **zona edificatoria "B3"** (Cfr. Alleg. 14 e 15) ad una distanza di 14 Km. circa da Cagli capoluogo. Lo stesso appartamento, localizzato all'estremità ovest di un più esteso ed articolato fabbricato ex rurale con prevalente destinazione residenziale. Del suddetto **Lotto 1 di Vendita**, l'unità immobiliare residenziale (APPARTAMENTO) sviluppantesi in un piano terra, nonché in un sovrastante primo piano ed in un ulteriore secondo piano, della superficie utile complessiva, balcone al 1° piano compreso (Cfr. Alleg. n.11) pari a **311,24 Mq.**, dalle indagini effettuate in fase peritale, è risultato originariamente realizzato (1930÷1935 circa) con destinazione rurale, in struttura portante di pietrame, del tipo "Pietra rosa del Furlo", in generalizzati elementi squadri (Cfr. Foto 11-Alleg. n.27). Oltre a quanto sopradescritto, per quanto emerso dalle indagini esperite presso i pubblici Uffici ed Enti, il suddetto APPARTAMENTO è risultato soggetto a tutt'oggi, a soli lavori di opere interne in forza dell'Autorizzazione DIA (DPR. n.380/2001 e smi) giusto Prot. n.10765 in data 08.07.2005 (Cfr. Alleg. n.17), senza alcun Certificato di Agibilità in quanto realizzato ben prima del 01.01.1967. Sotto il profilo funzionale e distributivo interno, l'APPARTAMENTO oggetto di esecuzione, risulta dotato di locali e vani al piano terra, parte con funzioni prettamente residenziali (Tinello-soggiorno, bagno w.c., cucina e camera) e parte con attuale destinazione accessoria (Locale depositi), e tramite un'unica rampa di scala, al primo piano di locali e vani essenzialmente residenziali (N.4 camere, un bagno-w.c., un ripostiglio, oltre a vani disimpegno) e a mezzo di un'ulteriore unica rampa di scala, al secondo piano, di n.2 ampi locali destinati a soffitta. Allo stesso appartamento, si perviene al piano terra dall'esterno, a mezzo di n.2 portoni in pvc impiallacciati tipo legno (Cfr. Foto 11-Alleg. 27), mentre le rampe scale interne, di accesso al 1° e 2° piano, risultano realizzate rispettivamente con pedate, in pietra rosa del Furlo ed in elementi di laterizio (Cfr. Foto 30-39-Alleg. n.27). Sotto il profilo delle caratteristiche interne, l'APPARTAMENTO, è risultato dotato al piano terra di infissi esterni (finestre) del tipo in alluminio anodizzato, taluni con vetro-camera (sp.=3+4+3), mentre nel superiore 1° piano, tali infissi, risultano realizzati nella generalità del tipo ligneo, con scuroni esterni. Come sopra illustrato, lo stesso bene eseguito, risulta altresì dotato al primo piano, di un balcone (1,79 Mq.), ed altresì con pavimentazioni nella generalità in piastrelle di monocottura di varie dimensioni e colori. Sotto il profilo impiantistico, il medesimo APPARTAMENTO, è risultato dotato, sia dell'impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo con punti luce al più a soffitto, sia anche dell'impianto termico, alimentato da un camino, ventilato e termoregolato, ubicato al piano terra nel locale Tinello-soggiorno (Cfr. Foto 18-Alleg. 27), con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio della Ditta Blasi. Per quanto analizzato e verificato in sito, lo stesso suddetto bene eseguito, è risultato a tutt'oggi in un più che sufficiente stato di conservazione e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Secondo (Per alloggio), scala Unica interna dal piano terra al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,61 cm. Hmedia. Identificazione catastale:

■ foglio 31 particella 166 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani,

rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio n.69, piano: Terra-Primo-Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n.PS0081436 UTE

Coerenze: Stante la situazione Catastale della complessiva sottoindicata identificazione, sul lato nord-ovest e sud-ovest, risulta confinare con terreno di competenza dell'unita' immobiliare urbana, di altrui proprieta', Censita al Catasto Fabbricati di Cagli Al Foglio 31-Particella 194-Subalt.1, sul lato nord-est, risulta confinare, parte con terreno oggetto di esecuzione, intestato agli stessi esecutati, Censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66, e parte con terreno di pertinenza dell'unita' immobiliare, di altrui proprieta', Censita al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 196 (Cfr. Alleg. n.7).

Cfr. Alleg. n.4 L'unita' immobiliare urbana (Corpo "A" del Lotto 1 di Vendita) di cui al Foglio 31-Particella 166 (Unita' immobiliare residenziale), risulta GRAFFATA con la Particella 167 (scoperto esclusivo di competenza) (Corpo "B" del Lotto 1 di Vendita).

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.

**A.1 terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

■ (catasto )

**B terreno residenziale** a CAGLI Strada Ca' Rio 69, frazione Frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprieta' ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Lo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA** (Cfr. Alleg.4-7) Censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 167, graffato con la Particella 166 (Unita' Immobiliare residenziale eseguita) risulta perimetrante la zona d'angolo nord del medesimo appartamento, oltreche' della superficie di 103 Mq., ricompreso in forza del PRG.2002 quale zona edificatoria "B3" (Cfr. Foto 4-5-Alleg.27) costituito l'altro a tutt'oggi, nella generalita', da una zona di passaggio e transito, dal lato sud al retrostante lato nord dell'area, sede di ulteriori terreni esecutati. Nello stesso bene immobile esecutato, sviluppatosi con profilo planimetrico irregolare, ed altimetricamente sub-pianeggiante, si e' altresì evidenziata la presenza (Cfr. Foto 5-Alleg.27) di un modesto manufatto precario, in lamiera metallica, ad uso deposito-ripostiglio.

Identificazione catastale:

■ foglio 31 particella 167 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio n.69, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n.PS0081436 UTE

Coerenze: Stante la situazione Catastale del complessivo Lotto 1 di Vendita, sul lato nord-ovest e sud-ovest, risulta confinare con terreno di competenza dell'unita' immobiliare urbana, di altrui proprieta', Censita al Catasto Fabbricati di Cagli Al Foglio 31-Particella 194-Subalt.1, sul lato nord-est, risulta confinare, parte con terreno oggetto di esecuzione, intestato agli stessi esecutati, Censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66, e parte con terreno di competenza dell'unita' immobiliare, di altrui proprieta', Censita al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 196 (Cfr. Alleg. n.7).

Cfr. Alleg. n.4 Il bene esecutato di cui al Foglio 31-Particella 167 (scoperto di pertinenza esclusiva), risulta GRAFFATO con la Particella 166 (Unita' immobiliare residenziale). Inoltre il terreno, oggetto di esecuzione, risulta avere vocazione edificatoria "B3" (PRG-2002), ed altresì essere scoperto esclusivo di pertinenza dell'appartamento esecutato

Presenta una forma Nella generalita' con profilo planimetrico irregolare, un'orografia Terreno di natura medio-collinare, una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es. regolamentazione acque superficiali meteoriche, fossi di guardia, etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es. regolamentazione acque superficiali meteoriche, fossi di guardia, etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalita' presenti solo colture erbacee spontanee, oltreche' coltivazioni ad orto ed a prato , arboree: Nella generalita' presenza in adiacenza di localizzate colture arboree es. roverelle, carpini neri, etc... , di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es. del tipo naturalistica). Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	342,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -950,00
Data della valutazione:	28/12/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Cfr. Alleg. n. 20-22 - **Entrambi i debitori-esecutati**, dagli accertamenti ed indagini effettuate anche presso il competente Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cagli, risultano essere a tutt'oggi **STABILI RESIDENTI** in corrispondenza dell'unità immobiliare urbana esecutata, censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166, costituente con la Particella n. 167 (terreno di pertinenza esclusivo) il **Lotto 1 di Vendita**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle summenzionate formalità (trascrizione pregiudizievole ed iscrizione di ipoteca) dalle visure esperite presso il locale Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino, **NON ESISTONO PER IL LOTTO 1 DI VENDITA ALTRE FORMALITÀ ATTIVE.**

### 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** cancellata, stipulata il 05/08/2005 a firma di Notaio Dott. R. Rizzi di Cagli ai nn. 22233/3666 di Repert. di repertorio, iscritta il 11/08/2005 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1933 di Reg. Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 160.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Cfr. Alleg.n.24 La suddetta ipoteca,oltreche' riferirsi agli originari classamenti Catastali (per il Catasto Fabbricati) ed agli attuali classamenti Catastali (Per il Catasto Terreni) - risulta CANCELLATA TOTALMENTE in data 07.07.2008 in forza dell'Art.n.13-comma 8-decies D.L.7/2007 e per l'Art.n.40 bis del D.Lgs.n.385/1993.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2008 a firma di Notaio Dott.R.Rizzi di Cagli ai nn. 25501/5718 di Repert. di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliare di Urbino ai nn. 919 di Reg.Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili eseguiti,Censiti al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e 167,oltreche' Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e 135..

Cfr. Alleg.n.25 La suddetta ipoteca volontaria,risulta riferirsi a tutti i beni immobili,oggetto di Esecuzione Unita' negoziale n.1) Censiti al Catasto Terreni di cui al Foglio 31-Particelle n.66 e 135,nonche' al Catasto Fabbricati,di cui al Foglio 31-Particella n.166,graffato con la Particella n.167 (scoperto esclusivo di competenza).

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 361/2016 di Repert. di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliare di Urbino ai nn. 2094 di Reg.Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento - Atto esecutivo o cautelare).

La formalità è riferita solamente a Beni immobili eseguiti,Censiti al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e 167,oltreche' Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e 135..

Cfr. Alleg.n.26 La suddetta trascrizione pregiudizievole,risulta riferirsi a tutti i beni immobili,oggetto di Esecuzione,Censiti al Catasto Terreni di cui al Foglio 31-Particelle n.66 e 135 (Unita' negoziale n.2),nonche' al Catasto Fabbricati,di cui al Foglio 31-Particella n.166,graffato con la Particella n.167 (scoperto esclusivo di competenza) (Unita' negoziale n.1).

#### 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti vincoli e/o dotazioni condominiali

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini,verifiche ed accertamenti preliminarmente esperiti,nonche' dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr.Alleg.n.14),si e' potuto evincere che l'intera zona ove ubicato, sia la succitata unita' immobiliare residenziale eseguita (**Appartamento Corpo "A" - Lotto 1 di Vendita**),sia il terreno di pertinenza esclusiva (**Terreno edificatorio - Corpo "B" - Lotto 1 di Vendita**),risulta interessata dal vincolo imposto dal P.A.I. (Piano di Assetto Paesaggistico) per Frane Rischio R1-Codice : F-05-1172,dal vincolo idrogeologico (R.D.L.n.3267 del 30.12.1923),oltreche' dal vincolo in materia di costruzioni in zona sismica (Legge n.64/1974 e smi),dal vincolo in materia di costruzioni in zona agricola (L.R.n.13/1990) e dal vincoli imposti dal vigente P.R.G.2002,mentre non risultano a tutt'oggi presenti,per lo stesso bene immobile eseguito (**Appartamento**),sia cause in

corso, sia anche atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le risultanze afferenti gli **ATTUALI PROPRIETARI**, relativamente ad entrambi i debitori-esecutati (Nuda proprietà per 1/1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Usufrutto per 1/1), oltre che alle **PRECEDENTI PROPRIETÀ** (Nuda proprietà ed Usufrutto), relativamente ai beni esecutati, sono state descritte in forza di quanto indicato nel **Rogito Notarile Dott. Stefano Manfucci di Pergola**, stipulato in data 16.11.1989, allegato alla presente Relazione Peritale Tecnica d'Ufficio (Cfr. Alleg. n. 12). Oltre a quanto sopra, dalle visure e dagli accertamenti esperiti presso il locale Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Urbino **non risulta registrato** per i beni esecutati di cui ai **Corpi "A" e "B"** facenti parte del **Lotto 1 di Vendita**, a nome degli stessi debitori esecutati - **ALCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE AVENTI "DANTE CAUSA"**.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n. 151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4822 di Reg. Partic., in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana esecutata (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 2, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3..

Cfr. Alleg. n. 12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 1° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott. Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n. 151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4823 di Reg. Partic., in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana esecutata (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 2, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3..

Cfr. Alleg. n. 12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 2° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott. Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n. 151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4824 di Reg. Partic., in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana esecutata (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 1, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3, oltre al terreno Censito oggi a Catasto nel Foglio 31-Particella 167, originariamente Particella 133..

Cfr. Alleg. n. 12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott. Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n. 151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di

Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4825 di Reg.Partic., in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana eseguita (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 1, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3, oltre al terreno oggi Censito a Catasto nel Foglio 31-Particella 167, originariamente Particella 133..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 4° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (Nuda proprietà ed Usufrutto), in forza di Titolo di acquisto anteriore al 01.01.1963 ( fino al 16/11/1989), in forza di Titolo di acquisto anteriore al 01.01.1963.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana eseguita (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 2, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 1° e 2° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (Nuda proprietà), in forza di Denuncia di Successione di [REDACTED] ceduto in Acqualagna il 12.02.1978 (dal 12/02/1978 fino al 16/11/1989), registrato il 12/02/1978 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 35 di Den.-Vol.n.225, in forza di Denuncia di Successione di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana eseguita (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 1, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3, oltre al terreno Censito oggi a Catasto nel Foglio 31-Particella 167, originariamente Particella 133..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

ncia di Successione di

[REDACTED]  
registrato il

Denuncia di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana eseguita (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 1, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3, oltre al terreno Censito oggi a Catasto nel Foglio 31-Particella 167, originariamente Particella 133..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 4° COMPRAVENDITA, descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (Nuda proprietà), in forza di Rogito Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli del 26.01.1982 (dal 26/01/1982 fino al 16/11/1989), con atto stipulato il 26/01/1982 a firma di Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli ai nn. 33103/10424 di Repert. di repertorio, registrato il 11/02/1982 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 291., in forza di Rogito Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli del 26.01.1982.

Il titolo è riferito solamente a Parte dell'attuale unità immobiliare urbana eseguita (Lotto 1 di Vendita) Censita al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e Particella 167, già originariamente porzione di Fabbricato Rurale, Censita al Foglio 31-Particella 95-Subalterno 1, con diritto su scala interna, di cui alla Particella 95-Subalterno 3, oltre al terreno Censito oggi a Catasto nel Foglio 31-Particella 167, originariamente Particella 133..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto, risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA, descritta nel

suddetto Rogito Notarile Dott. Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il bene immobile, oggetto di esecuzione (**Corpo "A" - Appartamento**) di cui al **Lotto 1 di Vendita**, dalle indagini e dagli accertamenti esperiti presso il locale Ufficio Tecnico di Cagli, oltre alla succitata pratica edilizia, autorizzata con D.I.A. prot. n. 10765 in data 08.07.2005, **NON ESISTONO ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE**. Inoltre la **certificazione di "Agibilità"** in forza della Legge n. 765/1967 e della Legge n. 47/1985 e smi, **risulta tacitamente acquisita** in quanto il complessivo fabbricato, sede dell'appartamento oggetto di esecuzione, risulta realizzato ben prima (1935 ca.) del **01.01.1967**.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Opere interne per Ex. Art. n. 22 del DPR n. 380/2001 N. **D.I.A.-Den. Inizio Attività Prot. 10765/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di opere interne all'unità immobiliare urbana residenziale (Foglio 31-Particella 166-Ex Particella 95-Subalterni 1 e 2., presentata il 08/07/2005 con il n. 10765 di Prot. di protocollo, rilasciata il 08/07/2005 con il n. 10765 di Prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare urbana residenziale, oggetto di esecuzione, Censita al Catasto fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 (Ex Particella 95-Subalterni 1 e 2)..

Cfr. Alleg. n. 17 e n. 18 Autorizzazione Edilizia D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) e stralcio grafico della progettazione edilizia.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale di Pesaro e Urbino n. 137 del 28.09.2001 e n. 149 del 25.11.2002., l'immobile ricade in zona Omogenea "B3" di "Completamento non satura, senza regola insediativa".. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 in data 03.06.1998 e e successivamente, con Delibera del Consiglio Provinciale di Pesaro e Urbino n. 137 del 28.09.2001 e n. 149 del 25.11.2002. Indici : Indice di Fabbricabilità Fondiaria If= 1,0 Mc./Mq.; Altezza dei fabbricati H<7,00 ML, con coperture del tipo a falde inclinate; Numero piani abitabili N°=<2.. Il titolo è riferito solamente all'intera zona di cui al Lotto 1 di Vendita, nel quale risultano ricompresi, sia l'unità immobiliare urbana residenziale, oggetto di esecuzione, Censita al Catasto fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 (Ex Particella 95-Subalterni 1 e 2), sia il terreno esclusivo di competenza, Censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 167 (Ex Particella 133).. Cfr. Alleg. n. 15 e n. 16 Stralcio del vigente P.R.G./2002 e stralcio delle collegate N.T.A - Norme Tecniche di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'analisi e verifica dell' Atto di pignoramento in data 14.06.2016 a firma del **Notaio D.ssa Annunziata Morico di Fano**, depositato agli Atti, **si evince la CORRISPONDENZA dei beni eseguiti**, in ordine all'attuale identificazione catastale dei medesimi beni immobili, oggetto di esecuzione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modesti posizionamenti di tramezzature e porte interne (Cfr. Alleg. 18) al piano terra ed al piano primo (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Comunale semplificata CILA (DPR n. 380/2011 e smi)



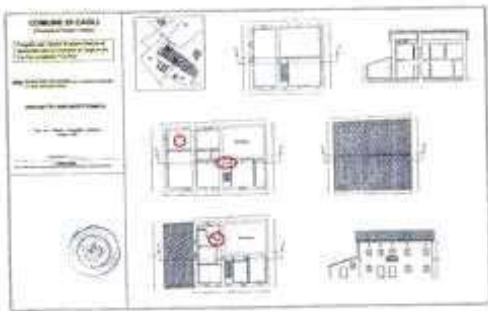
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 Redazione pratica Comunale semplificata (CILA DPR n.380/2001 e smi): € .200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a All'unita' immobiliare urbana residenziale,oggetto di esecuzione,Censita al Foglio 31-Particella 166



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

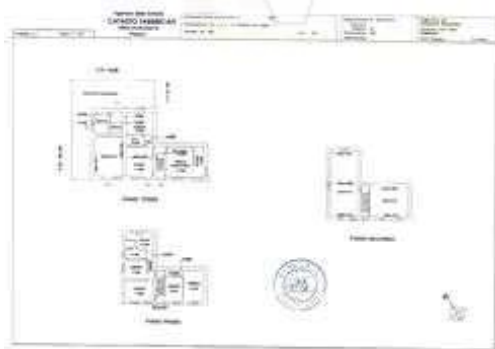
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L.n.652/1939 e smi.)

L'immobile risulta **conforme**.Tempi necessari per la regolarizzazione: Nessuno

Questa situazione è riferita solamente a All'unita' immobiliare urbana residenziale,oggetto di esecuzione,Censita al Foglio 31-Particella 166 (Graffata con Particella 167).

L'aggiornamento Catastale del suddetto bene esecutato,risulta effettuato,così come prescritto nel mandato Peritale (Art.n.4) previo Autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge n.241/1990)

L'immobile risulta **conforme**.Tempi necessari per la regolarizzazione: Nessuno

Questa situazione è riferita solamente a Ai beni immobili (appartamento ed adiacente terreno edificatorio "B3" di pertinenza) oggetto del Lotto 1 di Vendita

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non rilevata la "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico a regola d'arte" (normativa di riferimento: D.M.37/2008 e smi - Norme CEI 64-8/3)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche ed accertamenti da parte di una specializzata Ditta impiantistica, con successivo rilascio della "Dichiarazione di conformità" dell'impianto a regola d'arte"

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche ed accertamenti da parte di una specializzata Ditta impiantistica, con successivo rilascio della "Dichiarazione di conformità" dell'impianto a regola d'arte" : € .350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3÷4 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a All'unità immobiliare urbana residenziale, oggetto di esecuzione, Censita al Foglio 31-Particella 166

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non rilevata la "Dichiarazione di conformità" dell'impianto termico a regola d'arte" (normativa di riferimento: D.M.37/2008 e smi e DPR.n.74/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche ed accertamenti da parte di una specializzata Ditta impiantistica, con successivo rilascio della "Dichiarazione di conformità" dell'impianto a regola d'arte"

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche ed accertamenti da parte di una specializzata Ditta impiantistica, con successivo rilascio della "Dichiarazione di conformità" dell'impianto a regola d'arte" : € .400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2÷3 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a All'unità immobiliare urbana residenziale, oggetto di esecuzione, Censita al Foglio 31-Particella 166



BENI IN CAGLI STRADA CA' RIO 69, FRAZIONE FRAZIONE CA' RIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Strada Ca' Rio 69, frazione Frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di

**239,29** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**L'APPARTAMENTO (Corpo "A" di stima)** oggetto di esecuzione, unitamente allo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA (Corpo "B" di stima)** costituenti nel loro insieme il **LOTTO 1 di Vendita**, censiti al Catasto Fabbricati di Cagli (Cfr. Alleg. n.4) al Foglio 31-Particella 166 (Appartamento) graffato con la Particella 167 (Terreno esclusivo di pertinenza), risulta ubicato in Via Strada Ca' Rio al civico 69 del Comune di Cagli, in zona scarsamente urbanizzata, nonché in **zona edificatoria "B3"** (Cfr. Alleg. 14 e 15) ad una distanza di 14 Km. circa da Cagli capoluogo. Lo stesso appartamento, localizzato all'estremità ovest di un più esteso ed articolato fabbricato ex rurale con prevalente destinazione residenziale. Del suddetto **Lotto 1 di Vendita**, l'unità immobiliare residenziale (APPARTAMENTO) sviluppantesi in un piano terra, nonché in un sovrastante primo piano ed in un ulteriore secondo piano, della superficie utile complessiva, balcone al 1° piano compreso (Cfr. Alleg. n.11) pari a **311,24 Mq.**, dalle indagini effettuate in fase peritale, è risultato originariamente realizzato (1930÷1935 circa) con destinazione rurale, in struttura portante di pietrame, del tipo "Pietra rosa del Furlo", in generalizzati elementi squadri (Cfr. Foto 11-Alleg. n.27). Oltre a quanto sopradescritto, per quanto emerso dalle indagini esperite presso i pubblici Uffici ed Enti, il suddetto APPARTAMENTO è risultato soggetto a tutt'oggi, a soli lavori di opere interne in forza dell'Autorizzazione DIA (DPR. n.380/2001 e smi) giusto Prot. n.10765 in data 08.07.2005 (Cfr. Alleg. n.17), senza alcun Certificato di Agibilità in quanto realizzato ben prima del 01.01.1967. Sotto il profilo funzionale e distributivo interno, l'APPARTAMENTO oggetto di esecuzione, risulta dotato di locali e vani al piano terra, parte con funzioni prettamente residenziali (Tinello-soggiorno, bagno w.c., cucina e camera) e parte con attuale destinazione accessoria (Locale depositi), e tramite un'unica rampa di scala, al primo piano di locali e vani essenzialmente residenziali (N.4 camere, un bagno-w.c., un ripostiglio, oltre a vani disimpegno) e a mezzo di un'ulteriore unica rampa di scala, al secondo piano, di n.2 ampi locali destinati a soffitta. Allo stesso appartamento, si perviene al piano terra dall'esterno, a mezzo di n.2 portoni in pvc impiallicciati tipo legno (Cfr. Foto 11-Alleg. 27), mentre le rampe scale interne, di accesso al 1° e 2° piano, risultano realizzate rispettivamente con pedate, in pietra rosa del Furlo ed in elementi di laterizio (Cfr. Foto 30-39-Alleg. n.27). Sotto il profilo delle caratteristiche interne, l'APPARTAMENTO, è risultato dotato al piano terra di infissi esterni (finestre) del tipo in alluminio anodizzato, taluni con vetro-camera (sp.=3+4+3), mentre nel superiore 1° piano, tali infissi, risultano realizzati nella generalità del tipo ligneo, con scuroni esterni. Come sopra illustrato, lo stesso bene eseguito, risulta altresì dotato al primo piano, di un balcone (1,79 Mq.), ed altresì con pavimentazioni nella generalità in piastrelle di monocottura di varie dimensioni e colori. Sotto il profilo impiantistico, il medesimo APPARTAMENTO, è risultato dotato, sia dell'impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo con punti luce al più a soffitto, sia anche dell'impianto termico, alimentato da un camino, ventilato e termoregolato, ubicato al piano terra nel locale Tinello-soggiorno (Cfr. Foto 18-Alleg. 27), con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio della Ditta Blasi. Per quanto analizzato e verificato in sito, lo stesso suddetto bene eseguito, **è risultato a tutt'oggi in un più che sufficiente stato di conservazione e di manutenzione.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Secondo (Per alloggio), scala Unica interna dal piano terra al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,61 cm. Hmedia. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 166 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio n.69, piano: Terra-Primo-Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot. n. PS0081436 UTE

Coerenze: Stante la situazione Catastale della complessiva sottoindicata identificazione, sul lato nord-ovest e sud-ovest, risulta confinare con terreno di competenza dell'unità immobiliare urbana, di altrui proprietà, censita al Catasto Fabbricati di Cagli Al Foglio 31-Particella 194-Subalt.1, sul lato nord-est, risulta confinare, parte con terreno oggetto di esecuzione, intestato agli stessi esecutati, censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66, e parte con terreno di pertinenza dell'unità immobiliare, di altrui proprietà, censita al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 196 (Cfr. Alleg. n.7).

Cfr. Alleg. n.4 L'unità immobiliare urbana (Corpo "A" del Lotto 1 di Vendita) di cui al Foglio 31-Particella 166 (Unità immobiliare residenziale), risulta GRAFFATA con la Particella 167

(scoperto esclusivo di competenza) (Corpo "B" del Lotto 1 di Vendita).

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli capoluogo (Km.14 ca.) - Urbino capoluogo (Km.32 ca.) - Pesaro (Km.65 ca.) - Fano (Km.85 ca.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nella zona,sede del bene eseguito (Lotto 1 di Vendita) risultano assenti servizi ad alta tecnologia, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona,sede del bene eseguito (Lotto 1 di Vendita) non risultano presenti particolari attrazioni di carattere storico-paesaggistico.





SERVIZI

asilo nido



campo da calcio



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



ospedale



scuola elementare



scuola media inferiore



supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5,5 Km.ca.



ferrovia distante 67 Km.ca.



autostrada distante 63 Km.ca.



aeroporto distante 105 Km.ca.



autobus distante 14 Km.ca.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'APPARTAMENTO (Corpo "A" di stima)** oggetto di esecuzione, unitamente allo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA (Corpo "B" di stima)** costituenti nel loro insieme il **LOTTO 1 di Vendita**, censiti al Catasto Fabbricati di Cagliari (Cfr. Alleg. n.4) al Foglio 31-Particella 166 (Appartamento) graffato con la Particella 167 (Terreno esclusivo di pertinenza), risulta ubicato in Via

Strada Ca' Rio al civico 69 del Comune di Cagli, in zona scarsamente urbanizzata, nonche' **in zona edificatoria "B3"** (Cfr. Alleg. 14 e 15) ad una distanza di 14 Km. circa da Cagli capoluogo. Lo stesso appartamento, localizzato all'estremita' ovest di un piu' esteso ed articolato fabbricato ex rurale con prevalente destinazione residenziale. Del suddetto **Lotto 1 di Vendita**, l'unita' immobiliare residenziale (APPARTAMENTO) sviluppatasi un piano terra, nonche' in un sovrastante primo piano ed in un ulteriore secondo piano, della superficie utile complessiva, balcone al 1° piano compreso (Cfr. Alleg. n. 11) pari a 311,24 Mq., dalle indagini effettuate in fase peritale, e' risultato originariamente realizzato (1930÷1935 circa) con destinazione rurale, in struttura portante di pietra, del tipo "Pietra rosa del Furlo", in generalizzati elementi squadrati (Cfr. Foto 11-Alleg. n. 27). Oltre a quanto sopradescritto, per quanto emerso dalle indagini esperite presso i pubblici Uffici ed Enti, il suddetto APPARTAMENTO e' risultato soggetto a tutt'oggi, a soli lavori di opere interne in forza dell'Autorizzazione DIA (DPR. n. 380/2001 e smi) giusto Prot. n. 10765 in data 08.07.2005 (Cfr. Alleg. n. 17), senza alcun Certificato di Agibilita' in quanto realizzato ben prima del 01.01.1967. Sotto il profilo funzionale e distributivo interno, l'APPARTAMENTO oggetto di esecuzione, risulta dotato di locali e vani al piano terra, parte con funzioni prettamente residenziali (Tinello-soggiorno, bagno w.c., cucina e camera) e parte con attuale destinazione accessoria (Locale depositi), e tramite un'unica rampa di scala, al primo piano di locali e vani essenzialmente residenziali (N. 4 camere, un bagno-w.c., un ripostiglio, oltre a vani disimpegno) e a mezzo di un'ulteriore unica rampa di scala, al secondo piano, di n. 2 ampi locali destinati a soffitta. Allo stesso appartamento, si perviene al piano terra dall'esterno, a mezzo di n. 2 portoni in pvc impiallicciati tipo legno (Cfr. Foto 11-Alleg. 27), mentre le rampe scale interne, di accesso al 1° e 2° piano, risultano realizzate rispettivamente con pedate, in pietra rosa del Furlo ed in elementi di laterizio (Cfr. Foto 30-39-Alleg. n. 27). Sotto il profilo delle caratteristiche interne, l'APPARTAMENTO, e' risultato dotato al piano terra di infissi esterni (finestre) del tipo in alluminio anodizzato, taluni con vetro-camera (sp.=3+4+3), mentre nel superiore 1° piano, tali infissi, risultano realizzati nella generalita' del tipo ligneo, con scuroni esterni. Come sopra illustrato, lo stesso bene eseguito, risulta altresì dotato al primo piano, di un balcone (1,79 Mq.), ed altresì con pavimentazioni nella generalita' in piastrelle di monocottura di varie dimensioni e colori. Sotto il profilo impiantistico, il medesimo APPARTAMENTO, e' risultato dotato, sia dell'impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo con punti luce al piu' a soffitto, sia anche dell'impianto termico, alimentato da un camino, ventilato e termoregolato, ubicato al piano terra nel locale Tinello-soggiorno (Cfr. Foto 18-Alleg. 27), con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio della Ditta Blasi. Per quanto analizzato e verificato in sito, lo stesso suddetto bene eseguito, **e' risultato a tutt'oggi in un piu' che sufficiente stato di conservazione e di manutenzione.**

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* N.1 ad unica anta con specchiatura in vetro e N.1 a doppia anta realizzato in In PVC impiallicciato tipo ligneo, gli accessori presenti sono: Chiusura di sicurezza e maniglia ottonata. Alleg. n. 27-FOTON. 11 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* Nella generalita' con telai a doppia anta, realizzati in Al piano terra in alluminio anodizzato ed al 1° piano, parte in legno e parte in pvc impiallicciato tipo legno. Alleg. n. 27-FOTO n. 20-21-23-26-31 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* Persiane nella generalita' a due ante e a scuroni interni realizzate in In pvc impiallicciato tipo legno e scuroni in legno. Alleg. n. 27-FOTO n. 31 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in In piastrelle di monocottura (30x30 ca.) in tonalita' cromatica chiara e scura. Alleg. n. 27-FOTO n. 15-20-23-26-34-38 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in Nella al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

generalita' intonacato,con parte al piano terra (zona ingresso) in pietrame a vista. Alleg.n.27-FOTO n.11

*rivestimento interno:* posto in Nei locali cucina e bagno-w.c. al piano terra ed al 1° piano realizzato in Piastrelle di di monocottura in tonalita' chiara (10x20 ca.) e (20x20 ca.) per altezza H=200÷240 cm.ca.. Alleg.n.27-FOTO n.16-25-34

al di sopra della media 

*manto di copertura:* realizzato in Tipo ligneo,con travi,morali e pianelle di laterizio con coibentazione in Non rilevabile. Alleg.n.27-FOTO n.40-41-42

nella media 

Delle Strutture:

*scale interne:* Ad unica rampa con struttura portante muraria realizzate in Gradini in pietra rosa del Furlo e sottogrado in piastrelle di monocottura (scala al 1° piano) e gradini in laterizio (scala al 2° piano-sottotetto) ; il servoscala è Non presente. Alleg.n.27-FOTO n.30-39

al di sotto della media 

*strutture verticali:* costruite in Nella generalita' in elementi di pietrame squadrati (zona residenziale) ed in laterizio (zona accessoria). Alleg.n.27-FOTO n.8-11

al di sotto della media 

*travi:* costruite in Nella generalita' del tipoligneo,uso fiume (25x25 cm.ca.). Alleg.n.27-FOTO n.15-17-27-32-35

al di sotto della media 

*solai:* Tipo ligneo,con travi,morali e pianelle di laterizio. Alleg.n.27-FOTO n.15-17-27-32-35

nella media 

*copertura:* A capanna (zona residenziale) e ad unica falda (zona accessoria) costruita in Nella generalita' in coppi tradizionali di laterizio.. Alleg.n.27-FOTO n.6-8-9

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* Con linee del tipo sottotraccia , la tensione è di 220 Volt nominali conformità: Non rilevabile. Alleg.n.27-FOTO n.19

nella media 

*fognatura:* Linea interrata la reti di smaltimento è realizzata in Condutture e linee interrate con recapito in In fossa del tipo disperdente al suolo (zona sud-est) conformità: Non rilevabile. Alleg.n.27-FOTO n.10

nella media 

*idrico:* Con condutture sottotraccia con alimentazione in Da acquedotto Comunale , la rete di distribuzione è realizzata in Del tipo internata conformità: Non rilevabile. Alleg.n.27-FOTO n.16-34

nella media 

*termico:* Con caminetto ventilato e termo-regolato nel locale tinello-soggiorno al piano terra con alimentazione in Con linee sottotraccia,per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria i diffusori sono in Nella generalita' in

al di sopra della media 

alluminio tipo "Blasi" conformità: Non rilevabile.  
Alleg.n.27-FOTO n.18-19



CLASSEENERGETICA:



[96,18 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2016-42404 registrata in data 11/12/2016

CONSISTENZA:

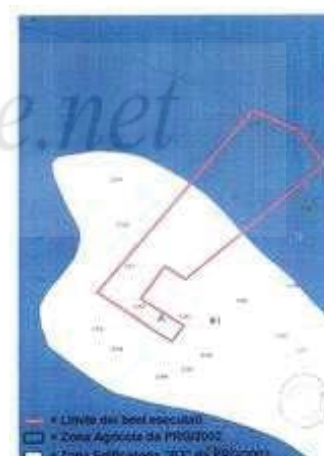
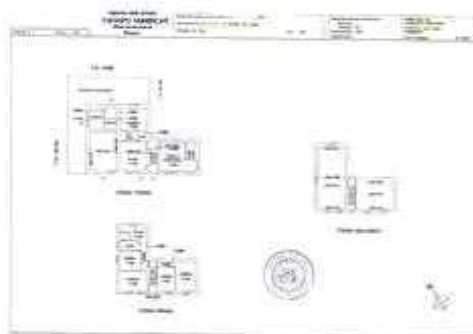
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale TINELLO-SOGGIORNO 1 - Piano terra	21,97	x	100 %	=	21,97
Vano ANGOLO CUCINA 2 - Piano terra	8,53	x	100 %	=	8,53
Vano SOTTOSCALA 3 - Piano terra	2,67	x	100 %	=	2,67
Vano SCALA A 1° PIANO 4 - Piano terra	6,95	x	50 %	=	3,48
Locale CUCINA 5 - Piano terra	22,47	x	100 %	=	22,47
Locale BAGNO-W.C. 6 - Piano terra	5,28	x	100 %	=	5,28
Vano DISIMPEGNO 7 - Piano terra	2,49	x	100 %	=	2,49
Locale CAMERA 8 - Piano terra	16,92	x	100 %	=	16,92
Locale DEPOSITO 9 - Piano terra	32,46	x	100 %	=	32,46
Locale DEPOSITO 10 - Piano terra	7,73	x	100 %	=	7,73
Locale DEPOSITO 11 - Piano terra	8,51	x	100 %	=	8,51
Locale CAMERA 12 - Piano primo	17,42	x	100 %	=	17,42
Locale CAMERA 13 - Piano primo	12,07	x	100 %	=	12,07
Locale DISIMPEGNO 14 - Piano primo	2,75	x	100 %	=	2,75
Vano SCALA DAL 1° AL 2° PIANO 15 - Piano primo	6,56	x	50 %	=	3,28
Locale CAMERA 16 - Piano primo	16,18	x	100 %	=	16,18
Vano DISIMPEGNO 17 - Piano primo	4,16	x	100 %	=	4,16
Locale CAMERA 18 - Piano primo	12,42	x	100 %	=	12,42
Locale BAGNO-W.C. 19 - Primo piano	8,19	x	100 %	=	8,19

Locale RIPOSTIGLIO 20 - Piano primo	8,58	x	100 %	=	8,58
BALCONE 21 - Piano primo	1,79	x	25 %	=	0,45
Locale SOFFITTA 22 - Piano secondo-sottotetto	51,90	x	25 %	=	12,98
Locale SOFFITTA 23 - Piano secondo-sottotetto	33,24	x	25 %	=	8,31
<b>Totale:</b>	<b>311,24</b>				<b>239,29</b>



#### ACCESSORI:

**terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- (catasto)

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 29/11/2016

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare sul sito telematico : Immobilmente.it

Descrizione: Casa di civile abitazione,ex rurale in zona agricola-suburbana,disposta su n.2 livelli nel Territorio agricolo del Comune di Cagli.

Indirizzo: Strada Provinciale n.82-zona agricola-suburbana nel Territorio del Comune di Cagli

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 574,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 545,37 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico specializzato altresì nel locale mercato immobiliare,operante nell'ambito del territorio Comunale di Cagli (08/11/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce ad abitazioni di tipo economico,in un normale stato di manutenzione e di conservazione,ubicate in Frazione Ca' Rio del Comune di Cagli. La stima risulta altresì comparata tra l'unità immobiliare residenziale,e l'adiacente scoperto esclusivo di pertinenza,rientrante in zona "Edificatoria B3" in forza del vigente PRG-2002.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pesaro e Urbino (1° semestre-Anno 2016) (11/10/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4÷5 anni circa

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce ad abitazioni di tipo economico,in un normale stato di manutenzione e di conservazione,ubicate in Frazione Ca' Rio del Comune di Cagli. La stima risulta altresì comparata tra l'unità immobiliare residenziale,e l'adiacente scoperto esclusivo di pertinenza,rientrante in zona "Edificatoria B3" in forza del vigente PRG-2002.

Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli (10/11/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce ad abitazioni di tipo economico,in un normale stato di manutenzione e di conservazione,ubicate in Frazione Ca' Rio del Comune di Cagli. La stima risulta altresì comparata tra l'unità immobiliare residenziale,e l'adiacente scoperto esclusivo di pertinenza,rientrante in zona "Edificatoria B3" in forza del vigente PRG-2002.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Il Valore Unitario di Stima del Corpo "A" (APPARTAMENTO),facente parte del Lotto 1 di Vendita,Censito al Catasto Fabbricati di Cagli,al Foglio 31-Particella 166 (Catastalmente graffato con la Particella 167) ed intestato ad entrambi i debitori-esecutati,,rispettivamente in nuda proprietà per**

1/1 (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*),ed in usufrutto per 1/1 (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*),ubicato in Strada Ca' Rio n.69 del Comune di Cagli,sulla scorta delle gia' citate caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,favorevoli e sfavorevoli,nonche' per quanto evidenziato anche nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica,rilasciato dal Comune di Cagli (Cfr.Alleg.14),oltreche' nello specifico sulla scorta delle proprie personali conoscenze del mercato delle compravendite di beni analoghi o comunque similari ad esso,nell'ambito locale ove lo stesso bene immobile risulta localizzato,anche in comparazione e raffronto con informazioni e dati assunti,presso agenzie immobiliari operanti in ambito locale,nonche' presso studi tecnici,specializzati tra l'altro in tali valutazioni commerciali - **si ritiene equo e congruo stimare** - il summenzionato **Corpo "A" (APPARTAMENTO)** - facente parte del **Lotto 1 di Vendita**,oggetto della presente Esecuzione,in ragione anche dell'attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale,nel valore unitario pari a : **Euro/Mq. 430,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	239,29	x	430,00	=	<b>102.893,63</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	430,00	=	<b>0,00</b>
					<b>102.893,63</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento per stima (Appartamento)	106,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 103.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>

BENI IN CAGLI STRADA CA' RIO 69, FRAZIONE FRAZIONE CA' RIO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CAGLI Strada Ca' Rio 69, frazione Frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Lo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA** (Cfr.Alleg.4-7) Censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 167,graffato con la Particella 166 (Unita' Immobiliare residenziale eseguita) risulta perimetrante la zona d'angolo nord del medesimo appartamento,oltreche' della superficie di 103 Mq.,ricompreso in forza del PRG.2002 quale zona edificatoria "B3" (Cfr.Foto 4-5-Alleg.27) costituito l'altro a tutt'oggi,nella generalita',da una zona di passaggio e transito,dal lato sud al retrostante lato nord dell'area,sede di ulteriori terreni eseguiti. Nello stesso bene immobile eseguito,sviluppatosi con profilo planimetrico irregolare,ed altimetricamente sub-pianeggiante,si e' altresì evidenziata la presenza (Cfr.Foto 5-Alleg.27) di un modesto manufatto precario,in lamiera metallica,ad uso deposito-ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 167 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio n.69, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n.PS0081436 UTE  
Coerenze: Stante la situazione Catastale del complessivo Lotto 1 di Vendita,sul lato nord-

ovest e sud-ovest,risulta confinare con terreno di competenza dell'unita' immobiliare urbana,di altrui proprieta',Censita al Catasto Fabbricati di Cagli Al Foglio 31-Particella 194-Subalt.1,sul lato nord-est,risulta confinare,parte con terreno oggetto di esecuzione,intestato agli stessi esecutati,Censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66,e parte con terreno di competenza dell'unita' immobiliare,di altrui proprieta',Censita al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 196 (Cfr.Alleg.n.7).

Cfr.Alleg.n.4 Il bene esecutato di cui al Foglio 31-Particella 167 (scoperto di pertinenza esclusiva),risulta GRAFFATO con la Particella 166 (Unita' immobiliare residenziale). Inoltre il terreno,oggetto di esecuzione,risulta avere vocazione edificatoria "B3" (PRG-2002),ed altresì essere scoperto esclusivo di pertinenza dell'appartamento esecutato

Presenta una forma Nella generalita' con profilo planimetrico irregolare, un'orografia Terreno di natura medio-collinare, una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalita' presenti solo colture erbacee spontanee,oltreche' coltivazioni ad orto ed a prato ,arboree: Nella generalita' presenza in adiacenza di localizzate colture arboree es.roverelle,carpini neri,etc... ,di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es.del tipo naturalistica).Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli capoluogo (Km.14 ca.) - Urbino capoluogo (Km.32 ca.) - Pesaro (Km.65 ca.) - Fano (Km.85 ca.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nella zona,sede del bene esecutato (Lotto 1 di Vendita) risultano assenti servizi ad alta tecnologia, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona,sede del bene esecutato (Lotto 1 di Vendita) non risultano presenti particolari attrazioni di carattere storico-paesaggistico.





SERVIZI

asilo nido



campo da calcio



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



ospedale



scuola elementare



scuola media inferiore



supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5,5 Km.ca.



ferrovia distante 67 Km.ca.



autostrada distante 63 Km.ca.



aeroporto distante 105 Km.ca.



autobus distante 14 Km.ca.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo **SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA** (Cfr. Alleg. 4-7) Censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 167, graffiato con la Particella 166 (Unità Immobiliare residenziale eseguita) risulta perimetrante la zona d'angolo nord del medesimo appartamento, oltre che della superficie di 103

Mq.,ricompreso in forza del PRG.2002 quale zona edificatoria "B3" (Cfr.Foto 4-5-Alleg.27) costituito l'altro a tutt'oggi,nella generalita',da una zona di passaggio e transito,dal lato sud al retrostante lato nord dell'area,sede di ulteriori terreni esegutati. Nello stesso bene immobile esegutato,sviluppantesi con profilo planimetrico irregolare,ed altimetricamente sub-pianeggiante,si e' altresì evidenziata la presenza (Cfr.Foto 5-Alleg.27) di un modesto manufatto precario,in lamiera metallica,ad uso deposito-ripostiglio.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SCOPERTO ESCLUSIVO			
EDIFICABILE "B3" DI	103,00	x 100 %	= 103,00
PERTINENZA dell'Appartamento esegutato			
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>		<b>103,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 29/11/2016

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare sul sito telematico : Risorse Immobiliari.it

Descrizione: Terreno edificabile, in zona di natura medio-collinare nel Territorio Comunale di Cagli

Indirizzo: Zona extraurbana-Agricola-Montana scarsamente insediata del Comune di Cagli

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 88,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 55.800,00 pari a 79,71 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico specializzato altresì nel locale mercato immobiliare, operante nell'ambito del territorio Comunale di Cagli (10/11/2016)

Domanda: Nella media, e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 25,00

Valore massimo: 55,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq., inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI, ubicati in zona extra-urbana, scarsamente insediata agricola, nel Territorio Comunale di Cagli.

1° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli (10/11/2016)

Domanda: Nella media, e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa



Tempo di rivendita o di assorbimento: 4÷5 anni circa

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 50,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq., inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI, ubicati in zona extra-urbana, scarsamente insediata agricola, nel Territorio Comunale di Cagli.

2° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli (10/11/2016)

Domanda: Nella media, e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 55,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq., inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI, ubicati in zona extra-urbana, scarsamente insediata agricola, nel Territorio Comunale di Cagli.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore Unitario di **Stima del Corpo "B" (TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3")**, facente parte del **Lotto 1 di Vendita**, costituito dalla superficie del terreno, pari a **103,00 Mq.**, censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 167, oltre che terreno di pertinenza dell'appartamento esecutato, catastalmente intestato ai debitori-esecutati, in nuda proprietà per 1/1 (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*), ed in usufrutto per 1/1 (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*), ubicato in Strada Ca' Rio n.69 del Comune di Cagli, sulla scorta delle già citate caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, favorevoli e sfavorevoli, nonché per quanto evidenziato anche nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. Alleg.14), rilasciato dal Comune di Cagli, oltre che nello specifico sulla scorta delle proprie personali conoscenze del mercato delle compravendite di beni analoghi o comunque simili ad essi, nell'ambito locale ove la stessa porzione del bene immobile risulta localizzato, anche in comparazione e raffronto con informazioni e dati assunti, presso agenzie immobiliari operanti in ambito locale, nonché presso studi tecnici, specializzati tra l'altro in tali valutazioni commerciali - **si ritiene equo e congruo stimare** - il summenzionato **Corpo "B" (TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3")** - facente parte del **Lotto 1 di Vendita**, oggetto della presente Esecuzione, in ragione anche dell'attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale, nel valore unitario pari a : **Euro/Mq. 40,00**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 40,00 = **4.120,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per arrotondamento di stima (Terreno a vocazione edificatoria "B3"-pertinenza dell'appartamento esecutato)	-120,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stante le sopradescritte caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, favorevoli e sfavorevoli, dei succitati beni esecutati, costituiti dal **TERRENO** esclusivo di pertinenza, della superficie pari a 103

Mq.,(Corpo "B" - Lotto 1 di Vendita) e dall'APPARTAMENTO (Corpo "A" del Lotto 1 di Vendita),il tutto Censito al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particelle 166 e 167 (entrambe GRAFFATE) - **si ritiene** - anche per la loro specifica funzione d'uso e di destinazione,oltreche' per la loro funzionale distribuzione e localizzazione,che detti beni immobili esegutati,sotto il profilo funzionale e di stima,che la valutazione di tale **Lotto 1 di Vendita**,debba essere eseguita in ragione del c.d."Codice delle Valutazioni Immobiliari",adottando peraltro il Criterio di calcolo di cui al D.P.R.23.03.1998 n.138,nonche' il "Criterio di misurazione",sia per S.I.N. "Superficie Interna netta" (Per l'alloggio),sia per "Superficie Catastale" (Per il terreno),ed altresì il procedimento di stima "Comparativo Monoparametrico",in base all'attuale ragionevole prezzo medio di mercato,per beni analoghi o comunque simili a quelli esegutati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli (PU), agenzie: Operanti nell'ambito del territorio comunale di Cagli, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati assunti dall'Agenzia del Territorio di Pesaro, ed inoltre: Studi tecnici operanti in ambito locale del Comune di Cagli,specializzati tra l'altro nel settore delle compravendite 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	appartamento	239,29	0,00	103.000,00	0,00
B	terreno residenziale	103,00	0,00	4.000,00	0,00
				<b>107.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante le sopradescritte caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,favorevoli e sfavorevoli dei succitati beni esegutati,costituiti da un'unita' immobiliare urbana residenziale (**ALLOGGIO**) e da un **TERRENO** della superficie pari a 103 Mq.,di pertinenza esclusiva del suddetto bene (**Corpo "A" del Lotto 1 di Vendita**),Censiti entrambi al Catasto Fabbricati del Comune di Cagli,rispettivamente al Foglio 31-Particelle 166 e 167 - **si ritiene** - anche per la loro specifica funzione d'uso e di destinazione,oltreche' per la loro funzionale distribuzione e localizzazione,che detti beni immobili,debbano oggettivamente costituire un **UNICO LOTTO DI VENDITA (Lotto 1 di Vendita)**,e quindi **PRIVO DI COMODA DIVISIBILITA'**,sotto il profilo funzionale e di stima. Inoltre si e' ritenuto che la stima di tale **Lotto 1 di Vendita**,debba essere

eseguita in ragione del c.d."Codice delle Valutazioni Immobiliari",adottando peraltro il Criterio di calcolo di cui al D.P.R.23.03.1998 n.138,nonche' il "Criterio di misurazione" per S.I.N. "Superficie Interna Netta" (per l'**ALLOGGIO**) e per "Superficie Catastale" (Per**TERRENO**) per i suddetti beni esegutati (Alloggio e terreno),oggetto di Esecuzione.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 0,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 950,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.050,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2016

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a CAGLI Strada Ca' Rio snc, frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **630,29** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il **Corpo "A" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dall'intera (100%) Particella 135 del Foglio 31 della superficie di **20 mq.**, e dalla porzione (61,7%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per **610,29 mq.**, ubicati in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagli, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli, nonché in relazione al C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr. Alleg. 14), risulta essere costituito da **TERRENO ESSENZIALMENTE AGRICOLO**. Per quanto sopra, l'intero **Corpo "A"** della complessiva superficie di **630,29 mq.**, è risultato di forma planimetrica (Cfr. Alleg. 7) irregolare, e, sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante, ricompreso nella generalità da terreni, di pertinenza e di competenza, di altrui proprietà. Lo stesso complessivo terreno agricolo, il cui accesso avviene dal lato sud, a mezzo di un terreno intestato ai medesimi debitori-esecutati, avente vocazione edificatoria "B3" così come si evince dal vigente PRG-2002, risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest, oltre che sul lato est, sede di taluni manufatti in lamiera zincata, aventi carattere "precario", ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea, del tipo autoctono, quest'ultima anche con coltivazioni ad orto, il tutto così come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr. Alleg. 29). Oltre a quanto sopra descritto, per quanto oggettivamente rilevabile in sito, nell'intera succitata zona, non risultano presenti cavi e linee aeree, attraversanti la stessa area in sezione, né tantomeno cavi e linee del tipo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita 21168, qualità/classe Prato arborato - 3, superficie 990, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio, SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n. PS0081436 UTE  
Coerenze: Confinante sul lato nord con la Particella 135 (oggetto di esecuzione), intestata agli stessi debitori-esecutati, oltre che con terreno di altrui proprietà, Censito al catasto Terreni nel Foglio 32-Particella 148, sul lato est e sud-est con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 196 di altrui proprietà, sul lato sud con terreno esecutato Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 31-Particella 167 e sul lato ovest con terreni Censiti al Catasto Terreni al Foglio 31-Particelle 97 e 134, di altrui proprietà.  
Cfr. Alleg. n. 5-7-15 Del Corpo "A" (Lotto 2 di Vendita), risulta far parte, quale TERRENO AGRICOLO, l'intera Particella 135, Censita a Catasto Terreni nel Foglio 31, e PARTE (610,29 Mq. per il 61,6%) della Particella 66, oggetto anch'essa di esecuzione, Censita al Catasto Terreni nel Foglio 31.
- foglio 31 particella 135 (catasto terreni), partita Ex 18851, qualità/classe Seminativo Arborato - 4, superficie 20, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio, SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n. PS0081436 UTE  
Coerenze: Confinante sul lato nord con terreno di altrui proprietà, Censito al Catasto Terreni al Foglio 32-Particella 148, sul lato est e sud-est con terreno esecutato, Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 66, e sul lato ovest con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 97 di altrui proprietà.  
Cfr. Alleg. n. 5-7

Presenta una forma Nella generalita' irregolare., un'orografia Terreno di natura medio-collinare, una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalita' presenti solo colture erbacee spontanee,oltreche' coltivazioni ad orto ed a prato ,arboree: Nella generalita' presenza di localizzate colture arboree es.roverelle,carpini neri,etc... ,di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es.del tipo naturalistica).Il terreno

**B terreno residenziale** a CAGLI Strada Ca' Rio snc, frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **379,71** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il **Corpo "B" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dalla porzione di terreno (38,3%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per **379,71 mq.**, ubicato in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagli, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli, nonché in relazione al C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr. Alleg. 14), risulta essere costituito da **TERRENO A VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3"**, in forza del vigente PRG-2002. Per quanto sopra, l'intero **Corpo "B"** della complessiva superficie di 990,00 mq., e' risultato di forma planimetrica (Cfr. Alleg. 7) pressochè regolare, e, sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante, ricompreso nella generalita' da terreni, di pertinenza e di competenza, parte degli stessi debitori-esecutati, e parte di altrui proprietà'. Lo stesso complessivo suddetto terreno, il cui accesso avviene dal lato sud, a mezzo di un terreno (scoperto di pertinenza dell'appartamento esecutato) intestato ai medesimi debitori-esecutati, avente anch'esso vocazione edificatoria "B3" così come si evince dal vigente PRG-2002, risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest, oltre che sul lato est, sede di taluni manufatti in lamiera zincata, aventi carattere "precario", ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea, del tipo autoctono, quest'ultima anche con coltivazioni ad orto, il tutto così come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr. Alleg. 29). Oltre a quanto sopra descritto, per quanto oggettivamente rilevabile in sito, nell'intera suddetta zona, non risultano presenti cavi e linee aeree, attraversanti la stessa area in sezione, né tantomeno cavi e linee del tipo interrati.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita Ex. 21168, qualita'/classe Prato Arborato - 3, superficie 990, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio, SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot. n. PS0081436 UTE

CoerENZE: Confinante sul lato nord con la restante porzione di Particella 66 (oggetto di esecuzione), intestata agli stessi debitori-esecutati, sul lato est e sud-est con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 196 di altrui proprietà', sul lato sud con terreno esecutato Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 31-Particella 167 e sul lato ovest con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 134, di altrui proprietà'.

Cfr. Alleg. n. 5-15 Del Corpo "B" (Lotto 2 di Vendita), risulta far parte, una porzione di TERRENO A VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3", per 379,71 mq. (38,4%), facente parte del terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 66 di 990 mq., oggetto nel suo complesso della presente esecuzione immobiliare.

Presenta una forma Nella generalita' irregolare., un'orografia Terreni di natura medio collinari., una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalita' presenti solo colture erbacee spontanee,oltreche' coltivazione ad orto ,arboree: Nella generalita' e localmente con colture arboree es.roverelle,carpini neri,etc... ,di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es.del tipo naturalistica).Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.010,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	28/12/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Cfr. Alleg. n. 5-6-13 Entrambi i debitori-esecutati, dagli accertamenti ed indagini effettuate **RISULTANO ESSERE** a tutt'oggi, oltre che nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1) ed usufruttuaria ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1), dei beni immobili, costituenti terreni, Censiti al Catasto di Cagli nel Foglio 31-Particella 66 e 135, anche **DIRETTI ED UNICI UTILIZZATORI** degli stessi beni (terreni), costituenti il **Lotto 2 di Vendita**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle summenzionate formalità (trascrizione pregiudizievole ed iscrizione di ipoteca) dalle visure esperite presso il locale Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino, **NON ESISTONO PER IL LOTTO 2 DI VENDITA ALTRE FORMALITÀ ATTIVE**.

### 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** cancellata, stipulata il 05/08/2005 a firma di Notaio Dott. R. Rizzi di Cagli ai nn. 22233/3666 di Repert. di repertorio, iscritta il 11/08/2005 a Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1933 di Reg. Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 160.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili esecutati, Censiti al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e 167, oltre che Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e

135..

Cfr.Alleg.n.24 La suddetta ipoteca,oltreche' riferirsi agli originari classamenti Catastali (per il Catasto Fabbricati) ed agli attuali classamenti Catastali (Per il Catasto Terreni) - risulta essere CANCELLATA TOTALMENTE in data 07.07.2008 in forza dell'Art.n.13-comma 8-decies D.L.7/2007 e per l'Art.n.40 bis del D.Lgs.n.385/1993.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2008 a firma di Notaio Dott.R.Rizzi di Cagli ai nn. 25501/5718 di Repert. di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliare di Urbino ai nn. 919 di Reg.Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili eseguiti,Censiti al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e 167,oltreche' Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e 135..

Cfr.Alleg.n.25

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

pignoramento, stipulata il 07/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 361/2016 di Repert. di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliare di Urbino ai nn. 2094 di Reg.Partic., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento - Atto esecutivo o cautelare).

La formalità è riferita solamente a Beni immobili eseguiti,Censiti al Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 31-Particella 166 e 167,oltreche' Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e 135..

Cfr.Alleg.n.26

#### 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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini,verifiche ed accertamenti preliminarmente esperiti,nonche' dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Cfr.Alleg.14),si e' potuto evincere che l'intera zona (**Lotto 2 di Vendita**) ove ubicati,sia il terreno agricolo,sia il terreno con vocazione edificatoria residenziale "B3",risulta interessata dal vincolo imposto dal P.A.I. (Piano di Assetto Paesaggistico) per Frane Rischio R1-Codice : F-05-1172,dal vincolo idrogeologico (R.D.L.n.3267 del 30.12.1923),oltreche' dal vincolo in materia di costruzioni in zona sismica (Legge n.64/1974 e smi),dal vincolo in materia di costruzioni in zona agricola (L.R.n.13/1990) e dal vincoli imposti dal vigente P.R.G.2002,mentre non risultano a tutt'oggi presenti,per gli stessi beni immobili eseguiti,sia cause in corso,sia anche atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le risultanze afferenti gli **ATTUALI INTESTATARI-PROPRIETARI**,relativi ad entrambi i debitori-esecutati ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in nuda proprieta' per 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in

usufrutto per 1/1),oltreche' alle **PRECEDENTI PROPRIETA'** (Nuda proprieta' ed Usufrutto),relativamente ai beni esegutati,sono state descritte in forza di quanto indicato nel Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola, stipulato in data 16.11.1989,allegato alla presente Relazione Peritale Tecnica d'Ufficio (Cfr.Alleg.12). Oltre a quanto sopra,dalle visure e dagli accertamenti esperiti presso il locale Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Urbino,non risulta registrato a nome dei debitori esegutati - **ALCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE COME "DANTE CAUSA"**.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n.151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliaredi Urbino ai nn. 4822 di Reg.Partic., in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 135 (20 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 1° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n.151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliaredi Urbino ai nn. 4823 di Reg.Partic., in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 135 (20 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 2° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n.151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliaredi Urbino ai nn. 4824 di Reg.Partic., in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola, con atto stipulato il 16/11/1989 a firma di Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola ai nn. 601 di Repert.-Raccolta n.151 di repertorio, registrato il 05/12/1989 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1479-Serie 1V, trascritto il 15/12/1989 a Ufficio della Pubblicita' Immobiliaredi Urbino ai nn. 4825 di Reg.Partic., in forza di Rogito Notaio Dott.Stefano Manfucci di Pergola.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 4° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (Nuda proprieta' ed Usufrutto), in forza di Titolo di acquisto anteriore al 01.01.1963 ( fino al 16/11/1989), in forza di Titolo di acquisto anteriore al 01.01.1963.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 135 (20 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..

Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 1° e 2° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (Nuda proprietà), in forza di Denuncia di Successione di [REDACTED] (dal 12/02/1978 fino al 16/11/1989), registrato il 12/02/1978 Vol.n.225, in forza di Denuncia di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..  
Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (Usufrutto), in forza di Denuncia di Successione di [REDACTED] (dal 12/02/1978 fino al 16/11/1989), registrato il 12/02/1978 a Uf [REDACTED] Denuncia di Successione di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..  
Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 4° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (Nuda proprietà), in forza di Rogito Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli del 26.01.1982 (dal 26/01/1982 fino al 16/11/1989), con atto stipulato il 26/01/1982 a firma di Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli ai nn. 33103/10424 di Repert. di repertorio, registrato il 11/02/1982 a Ufficio Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 291., in forza di Rogito Notaio Dott.Silvio Manfucci di Cagli del 26.01.1982.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Censito al Catasto di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 mq.) - oggetto di parte del Lotto 2 di Vendita..  
Cfr.Alleg.n.12 Quanto sopra descritto,risulta derivare dalla 3° COMPRAVENDITA,descritta nel suddetto Rogito Notarile Dott.Stefano Manfucci di Pergola in data 16.11.1989.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dagli accertamenti e dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cagli,tutti i terreni (AGRICOLA-zona "E" ed a **DESTINAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE**-zona "B3") risultano a tutt'oggi **PRIVI DI PRATICHE E DI AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale di Pesaro e Urbino n.137 del 28.09.2001 e n.149 del 25.11.2002.,l'immobile ricade in zona Omogenea "E" (AGRICOLA)-per l'intera superficie (20 Mq.)di cui al Foglio 31-Partic.135,e parte della zona omogenea "B3",di "COMPLETAMENTO EDIFICATORIA",di superf.di 379,71 Mq.,facente parte del Foglio 31-Particella 66,il tutto del Lotto 2 di Vendita.. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A approvate con Delibera del Consiglio Comunale n.56 in data 03.06.1998 e e successivamente,con Delibere del Consiglio Provinciale di Pesaro e Urbino n.137 del 28.09.2001 e n.149 del 25.11.2002. INDICI - Per la zona "B3" : Indice di Fabbricabilita' Fondiaria If= 1,0 Mc./Mq.; Altezza dei fabbricati H<7,00 MI, con coperture del tipo a falde inclinate; Numero piani abitabili N°=<2 - INDICI per la zona "E" (Agricola) : LL.RR.n.13/1990 -n.25/1987 -n.31/1994; Per le nuove abitazioni : Art.4-L.R.n.13/1990;Per ampliamenti e ricostruzioni di abitazioni preesistenti : Art.5-L.R.n.13/1990.. Il titolo è riferito solamente al All'intera zona di cui al Lotto 2 di Vendita,nel quale risultano ricompresi,tutti i terreni (AGRICOLI "E" ed a DESTINAZIONE EDIFICATORIA "B3") oggetto di esecuzione,Censiti al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 135,ed al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66,quest'ultimo per 379,71 Mq. (Cfr.Alleg.CDU)... Cfr.Alleg.n.15 e n.16 Stralcio del vigente P.R.G./2002 e stralcio delle collegate

N.T.A - Norme Tecniche di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'analisi e verifica dell' Atto di pignoramento in data 14.06.2016 a firma del Notaio D.ssa Annunziata Morico di Fano, depositato agli Atti, si evince la **CORRISPONDENZA** dei beni esegutati (**Lotto 2 di Vendita**), in ordine all'attuale identificazione catastale dei medesimi beni immobili, oggetto di esecuzione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L.n.652/1939 e smi.)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Nessuno

Questa situazione è riferita solamente a Ai terreni (agricolo ed edificatorio "B3") oggetto del Lotto 2 di Vendita



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge n.241/1990 e smi)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Nessuno

Questa situazione è riferita solamente a Ai terreni (agricolo ed edificatorio "B3") oggetto del Lotto 2 di Vendita

BENI IN CAGLI STRADA CA' RIO SNC, FRAZIONE CA' RIO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CAGLI Strada Ca' Rio snc, frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **630,29**

mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il **Corpo "A" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dall'intera (100%) Particella 135 del Foglio 31 della superficie di **20 mq.**, e dalla porzione (61,7%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per **610,29 mq.**, ubicati in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagliari, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, nonché in relazione al C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr. Alleg. 14), risulta essere costituito da **TERRENO ESSENZIALMENTE AGRICOLO**. Per quanto sopra, l'intero **Corpo "A"** della complessiva superficie di **630,29 mq.**, è risultato di forma planimetrica (Cfr. Alleg. 7) irregolare, e, sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante, ricompreso nella generalità da terreni, di pertinenza e di competenza, di altrui proprietà. Lo stesso complessivo terreno agricolo, il cui accesso avviene dal lato sud, a mezzo di un terreno intestato ai medesimi debitori-esecutati, avente vocazione edificatoria "B3" così come si evince dal vigente PRG-2002, risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest, oltre che sul lato est, sede di taluni manufatti in lamiera zincata, aventi carattere "precario", ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea, del tipo autoctono, quest'ultima anche con coltivazioni ad orto, il tutto così come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr. Alleg. 29). Oltre a quanto sopra descritto, per quanto oggettivamente rilevabile in sito, nell'intera succitata zona, non risultano presenti cavi e linee aeree, attraversanti la stessa area in sezione, né tantomeno cavi e linee del tipo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita 21168, qualità/classe Prato arborato - 3, superficie 990, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio, SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot. n. PS0081436 UTE  
Coerenze: Confinante sul lato nord con la Particella 135 (oggetto di esecuzione), intestata agli stessi debitori-esecutati, oltre che con terreno di altrui proprietà, Censito al catasto Terreni nel Foglio 32-Particella 148, sul lato est e sud-est con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 196 di altrui proprietà, sul lato sud con terreno esecutato Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 31-Particella 167 e sul lato ovest con terreni Censiti al Catasto Terreni al Foglio 31-Particelle 97 e 134, di altrui proprietà.  
Cfr. Alleg. n. 5-7-15 Del Corpo "A" (Lotto 2 di Vendita), risulta far parte, quale TERRENO AGRICOLO, l'intera Particella 135, Censita a Catasto Terreni nel Foglio 31, e PARTE (610,29 Mq. per il 61,6%) della Particella 66, oggetto anch'essa di esecuzione, Censita al Catasto Terreni nel Foglio 31.
- foglio 31 particella 135 (catasto terreni), partita Ex 18851, qualità/classe Seminativo Arborato - 4, superficie 20, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Strada Ca' Rio, SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot. n. PS0081436 UTE  
Coerenze: Confinante sul lato nord con terreno di altrui proprietà, Censito al Catasto Terreni al Foglio 32-Particella 148, sul lato est e sud-est con terreno esecutato, Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 66, e sul lato ovest con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 97 di altrui proprietà.  
Cfr. Alleg. n. 5-7

Presenta una forma Nella generalità irregolare., un'orografia Terreno di natura medio-collinare, una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es. regolamentazione acque superficiali meteoriche, fossi di guardia, etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es. regolamentazione acque superficiali meteoriche, fossi di guardia, etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalità presenti solo colture erbacee spontanee, oltre che coltivazioni ad orto ed a prato, arboree: Nella generalità presenza di localizzate colture arboree es. roverelle, carpini neri, etc... , di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es. del tipo naturalistica). Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino capoluogo (Km.32 ca.) - Pesaro (Km.65 ca.) - Fano (Km.85 ca.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nella zona, sede dei beni eseguiti (Lotto 2 di Vendita) risultano assenti servizi ad alta tecnologia, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona, sede dei beni eseguiti (Lotto 2 di Vendita) non risultano presenti particolari attrazioni di carattere storico-paesaggistico.



SERVIZI

asilo nido

mediocre ★★☆☆☆☆

campo da calcio

mediocre ★★☆☆☆☆

farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5,5 Km.ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 67 Km.ca.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 63 Km.ca.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 105 Km.ca.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 14 Km.ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **Corpo "A" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dall'intera (100%) Particella 135 del Foglio 31 della superficie di 20 mq., e dalla porzione (61,7%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per 610,29 mq., ubicati in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagliari, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, nonché in relazione al C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr. Alleg. 14), risulta essere costituito da **TERRENO ESSENZIALMENTE AGRICOLO**. Per quanto sopra, l'intero **Corpo "A"** della complessiva superficie di **630,29 mq.**, è risultato di forma planimetrica (Cfr. Alleg. 7) irregolare, e, sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante, ricompreso nella generalità da terreni, di pertinenza e di competenza, di altrui proprietà. Lo stesso complessivo terreno agricolo, il cui accesso avviene dal lato sud, a mezzo di un terreno intestato ai medesimi debitori-esecutati, avente vocazione edificatoria "B3" così come si evince dal vigente PRG-2002, risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest, oltre che sul lato est, sede di taluni manufatti in lamiera zincata, aventi carattere "precario", ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea, del tipo autoctono, quest'ultima anche con coltivazioni ad orto, il tutto così come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr. Alleg. 29). Oltre a quanto sopra descritto, per quanto oggettivamente rilevabile in sito, nell'intera succitata zona, non risultano presenti cavi e linee aeree, attraversanti la stessa area in sezione, né tantomeno cavi e linee del tipo interrati.



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie TERRENO AGRICOLO (Zona E da vigente PRG-2002) per il 100% della Particella 135 e per 61,7% Particella 66)	630,29	x 100 %	= 630,29
<b>Totale:</b>	<b>630,29</b>		<b>630,29</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 29/11/2016

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare sul sito telematico : Risorse Immobiliari.it

Descrizione: Terreno agricolo,in zona di natura medio-collinare nel Territorio Comunale di Cagli

Indirizzo: Zona extraurbana-Agricola-Montana scarsamente insediata del Comune di Cagli

Superfici principali e secondarie: 11500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 19.000,00 pari a 1,65 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico specializzato altresì nel locale mercato immobiliare,operante nell'ambito del territorio Comunale di Cagli (08/11/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 1,75

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce a terreni a vocazione prettamente agricola,analoghi o comunque similari,per morfologia e distribuzione funzionale,a quelli oggetto di esecuzione e stima.

1° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 1,80

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce a terreni a vocazione prettamente agricola,analoghi o comunque similari,per morfologia e distribuzione funzionale,a quelli oggetto di esecuzione e stima.

2° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4÷5 anni circa

Valore minimo: 1,10

Valore massimo: 1,85

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce a terreni a vocazione prettamente agricola,analoghi o comunque similari,per morfologia e distribuzione funzionale,a quelli oggetto di esecuzione e stima.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore Unitario di Stima del **Corpo "A" (TERRENO AGRICOLO)**,facente parte del **Lotto 2 di Vendita**,costituito dall'intera (100%) superficie del terreno,pari a 20 Mq.,Censito al Catasto Terreni di Cagli,al Foglio 31-Particella 135,e della porzione (62% ca.) di superficie del terreno,pari a 610,29 Mq.,Censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 Mq.) entrambi Catastalmente intestati ai debitori-esecutati,in nuda proprietà per 1/1 (\*\*DATO OSCURATO\*\*),ed in usufrutto per 1/1 (\*\*DATO OSCURATO\*\*),ubicati in Strada Ca' Rio,snc del Comune di Cagli,sulla scorta delle già citate caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,favorevoli e sfavorevoli,nonche' per quanto evidenziato anche nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr.Alleg.14),rilasciato dal Comune di Cagli,oltreche' nello specifico sulla scorta delle proprie personali conoscenze del mercato delle

compravendite di beni analoghi o comunque simili ad essi, nell'ambito locale ove gli stessi beni immobili risultano localizzati, anche in comparazione e raffronto con informazioni e dati assunti, presso agenzie immobiliari operanti in ambito locale, nonché presso studi tecnici, specializzati tra l'altro in tali valutazioni commerciali - **si ritiene equo e congruo stimare** - il summenzionato **Corpo "A" (TERRENO AGRICOLO)** - facente parte del **Lotto 1 di Vendita**, oggetto della presente Esecuzione, in ragione anche dell'attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale, nel valore unitario pari a: **Euro/Mq. 1,60**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,29 x 1,60 = **1.008,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per arrotondamento di stima (Terreno agricolo)	-8,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**



**terreno residenziale** a CAGLI Strada Ca' Rio snc, frazione Ca' Rio, della superficie commerciale di **379,71 mq** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il **Corpo "B" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dalla porzione di terreno (38,3%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per **379,71 mq.**, ubicato in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagli, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli, nonché in relazione al C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr. Alleg. 14), risulta essere costituito da **TERRENO A VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3"**, in forza del vigente PRG-2002. Per quanto sopra, l'intero **Corpo "B"** della complessiva superficie di 990,00 mq., è risultato di forma planimetrica (Cfr. Alleg. 7) pressoché regolare, e, sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante, ricompreso nella generalità da terreni, di pertinenza e di competenza, parte degli stessi debitori-esecutati, e parte di altrui proprietà. Lo stesso complessivo suddetto terreno, il cui accesso avviene dal lato sud, a mezzo di un terreno (scoperto di pertinenza dell'appartamento esecutato) intestato ai medesimi debitori-esecutati, avente anch'esso vocazione edificatoria "B3" così come si evince dal vigente PRG-2002, risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest, oltreché sul lato est, sede di taluni manufatti in lamiera zincata, aventi carattere "precario", ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea, del tipo autoctono, quest'ultima anche con coltivazioni ad orto, il tutto così come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr. Alleg. 29). Oltre a quanto sopra descritto, per quanto oggettivamente rilevabile in sito, nell'intera suddetta zona, non risultano presenti cavi e linee aeree, attraversanti la stessa area in esecuzione, né tantomeno cavi e linee del tipo interrati.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita Ex. 21168, qualità/classe Prato Arborato - 3, superficie 990, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Strada Ca'



Rio,SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 27.02.2011 - Prot.n.PS0081436 UTE  
Coerenze: Confinante sul lato nord con la restante porzione di Particella 66 (oggetto di esecuzione),intestata agli stessi debitori-esecutati,sul lato est e sud-est con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 196 di altrui proprieta',sul lato sud con terreno esecutato Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 31-Particella 167 e sul lato ovest con terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 134,di altrui proprieta'.  
Cfr.Alleg.n.5-15 Del Corpo "B" (Lotto 2 di Vendita),risulta far parte,una porzione di TERRENO A VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3",per 379,71 mq. (38,4%),facente parte del terreno Censito al Catasto Terreni al Foglio 31-Particella 66 di 990 mq.,oggetto nel suo complesso della presente esecuzione immobiliare.

Presenta una forma Nella generalita' irregolare., un'orografia Terreni di natura medio collinari., una tessitura prevalente Terreni mediamente di natura argillosi-limosi., i seguenti sistemi irrigui: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), le seguenti sistemazioni agrarie: Non presente alcuna sistemazione agraria (es.regolamentazione acque superficiali meteoriche,fossi di guardia,etc...), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nella generalita' presenti solo colture erbacee spontanee,oltreche' coltivazione ad orto ,arboree: Nella generalita' e localmente con colture arboree es.roverelle,carpini neri,etc... ,di selvicoltura: Non presente alcun tipo di selvicoltura (es.del tipo naturalistica).Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino capoluogo (Km.32 ca.) - Pesaro (Km.65 ca.) - Fano (Km.85 ca.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nella zona,sede dei beni eseguitati (Lotto 2 di Vendita) risultano assenti servizi ad alta tecnologia, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona,sede dei beni eseguitati (Lotto 2 di Vendita) non risultano presenti particolari attrazioni di

carattere storico-paesaggistico.



SERVIZI

asilo nido

mediocre ★★☆☆☆☆

campo da calcio

mediocre ★★☆☆☆☆

farmacie

scarso ★★☆☆☆☆

municipio

mediocre ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

scarso ★★☆☆☆☆

ospedale

scarso ★★☆☆☆☆

scuola elementare

scarso ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

scarso ★★☆☆☆☆

supermercato

mediocre ★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5,5 Km.ca.

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 67 Km.ca.

mediocre ★★☆☆☆☆

autostrada distante 63 Km.ca.

mediocre ★★☆☆☆☆

aeroporto distante 105 Km.ca.

scarso ★★☆☆☆☆

autobus distante 14 Km.ca.

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Il Corpo "B" di stima (Lotto 2 di Vendita)** oggetto di esecuzione, costituito dalla porzione di terreno (38,3%) della Particella 66 del medesimo Foglio 31 per **379,71 mq.**, ubicato in Via Strada Ca' Rio, snc del Comune di Cagli, a seguito delle verifiche ed indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Cagli,nonche' in relazione al C.D.U.(Certificato di Destinazione Urbanistica),rilasciato dallo stesso Ufficio (Cfr.Alleg.14),risulta essere costituito da **TERRENO A VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3"**,in forza del vigente PRG-2002. Per quanto sopra,l'intero **Corpo "B"** della complessiva superficie di 990,00 mq.,e' risultato di forma planimetrica (Cfr.Alleg.7) pressochè regolare,e,sotto il profilo altimetrico del tipo sub-pianeggiante,ricompreso nella generalita' da terreni,di pertinenza e di competenza,parte degli stessi debitori-esecutati,e parte di altrui proprieta'. Lo stesso complessivo suddetto terreno,il cui accesso avviene dal lato sud,a mezzo di un terreno (scoperto di pertinenza dell'appartamento esecutato) intestato ai medesimi debitori-esecutati,avente anch'esso vocazione edificatoria "B3" cosi' come si evince dal vigente PRG-2002,risulta a tutt'oggi parzialmente fissato nei limiti di confine sul lato ovest,oltreche' sul lato est,sede di taluni manufatti in lamiera zincata,aventi carattere "precario",ed altresì sede di localizzata vegetazione arborea ed erbacea,del tipo autoctono,quest'ultima anche con coltivazioni ad orto,il tutto cosi' come evidenziabile nell'allegato rilievo fotografico (Cfr.Alleg.29). Oltre a quanto sopra descritto,per quanto oggettivamente rilevabile in sito,nell'intera suddetta zona,non risultano presenti cavi e linee aeree,attraversanti la stessa area in sezione,ne' tantomeno cavi e linee del tipo interrati.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie TERRENO EDIFICATORIO IN ZONA "B3" DI COMPLETAMENTO (Zona E da vigente PRG)	379,71	x	100 %	=	379,71

(38,4% della Particella n.66)

**Totale:**

**379,71**

**379,71**



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 29/11/2016

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare sul sito telematico : Risorse Immobiliari.it

Descrizione: Terreno edificabile, in zona di natura medio-collinare nel Territorio Comunale di Cagli

Indirizzo: Zona extraurbana-Agricola-Montana scarsamente insediata del Comune di Cagli

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 50,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 47,50 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico specializzato altresì nel locale mercato immobiliare, operante nell'ambito del territorio Comunale di Cagli (27/12/2016)

Domanda: Nella media, e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4÷5 anni circa

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 55,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq., inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI, ubicati in zona extra-urbana, scarsamente insediata agricola, nel Territorio Comunale di Cagli.

1° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli (08/11/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4÷5 anni circa

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 50,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI,ubicati in zona extra-urbana,scarsamente insediata agricola,nel Territorio Comunale di Cagli.

2° Agenzia Immobiliare operante nell'ambito del Territorio Comunale di Cagli (08/11/2016)

Domanda: Nella media,e comunque in rapporto all'attuale periodo di crisi congiunturale

Offerta: In ambito locale di natura medio-bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5÷6 anni circa

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 60,00

Note: I valori minimo e massimo si intendono Euro/Mq.,inoltre la presente valutazione si riferisce a TERRENI EDIFICABILI,ubicati in zona extra-urbana,scarsamente insediata agricola,nel Territorio Comunale di Cagli.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore Unitario di **Stima del Corpo "B" (TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3")**,facente parte del **Lotto 2 di Vendita**,costituito dalla **porzione (38% ca.)** di superficie del terreno,pari a **379,71 Mq.**,Censito al Catasto Terreni di Cagli al Foglio 31-Particella 66 (990 Mq.) catastalmente intestato ai debitori-esecutati,in nuda proprieta' per 1/1 (\*\*\*)**DATO OSCURATO**\*\*\*),ed in usufrutto per 1/1 (\*\*\*)**DATO OSCURATO**\*\*\*),ubicato in Strada Ca' Rio,snc del Comune di Cagli,sulla scorta delle gia' citate caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,favorevoli e sfavorevoli,nonche' per quanto evidenziato anche nell'allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Cfr.Alleg.14),rilasciato dal Comune di Cagli,oltreche' nello specifico sulla scorta delle proprie personali conoscenze del mercato delle compravendite di beni analoghi o comunque similari ad essi,nell'ambito locale ove la stessa porzione del bene immobile risulta localizzato,anche in comparazione e raffronto con informazioni e dati assunti,preso agenzie immobiliari operanti in ambito locale,nonche' presso studi tecnici,specializzati tra l'altro in tali valutazioni commerciali - **si ritiene equo e congruo stimare** - il summenzionato **Corpo "B" (TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3")** - facente parte del **Lotto 2 di Vendita**,oggetto della presente Esecuzione,in ragione anche dell'attuale sfavorevole periodo di crisi congiunturale,nel valore unitario pari a : **Euro/Mq. 42,00.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 379,71 x 42,00 = **15.947,82**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per arrotondamento di stima (Terreno a vocazione edificatoria "B3")	52,18

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stante le caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,dei **Corpi "A" e "B" del Lotto 2 di Vendita**

(**TERRENO AGRICOLO e TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3"**),oltreche' del contesto ambientale,nel quale gli stessi beni esecutatati risultano inseriti,nella valutazione del criterio di stima del medesimo terreno,e nella fattispecie del **Lotto 2 di Vendita**,a cui appartengono i soli **Corpi "A" e "B"** si e' ritenuto che tale stima del complessivo Lotto,debba essere eseguita in ragione del c.d."Codice delle Valutazioni Immobiliari",adottando peraltro il criterio di calcolo di cui al D.P.R.23.03.1998 n.138,nonche' il "Criterio di Misurazione" per la "Superficie Catastale",ed altresì il procedimento di stima "Comparativo Monoparametrico",in base all'attuale ragionevole prezzo medio di mercato,per beni analoghi o comunque simili a quelli esecutati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli (PU), agenzie: Cagli (PU), osservatori del mercato immobiliare Banca Dati assunti dall'Agenzia del Territorio di Pesaro, ed inoltre: Studi tecnici operanti in ambito locale di Cagli,specializzati tra l'altro nel settore delle compravendite 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	terreno agricolo	630,29	0,00	1.000,00	0,00
B	terreno residenziale	379,71	0,00	16.000,00	0,00
				<b>17.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Stante le sopradescritte caratteristiche,intrinseche ed estrinseche,favorevoli e sfavorevoli,dei succitati beni esecutati,costituiti dal **TERRENO AGRICOLO (Corpo "A" del Lotto 2 di Vendita)** e da **TERRENO CON VOCAZIONE EDIFICATORIA "B3" RESIDENZIALE (Corpo "B" del Lotto 2 di Vendita)**,Censiti al Catasto Terreni del Comune di Cagli al Foglio 31-Particelle 66 e 135,della superficie complessiva pari a 1.010 Mq. (20 mq.+ 990 mq.) - **si ritiene** - anche per la loro specifica funzione d'uso e di destinazione,oltreche' per la loro funzionale distribuzione e localizzazione,che detti beni immobili,debbano oggettivamente costituire un **UNICO LOTTO DI VENDITA (Lotto 2 di Vendita)**,e quindi **PRIVO DI COMODA DIVISIBILITA'**,sotto il profilo funzionale e di stima. Inoltre si e' ritenuto che la stima di tale **Lotto 2 di**

**Vendita**,debbi essere eseguita in ragione del c.d."Codice delle Valutazioni Immobiliari",adottando peraltro il Criterio di calcolo di cui al D.P.R.23.03.1998 n.138,nonche' il "Criterio di misurazione" per "Superficie Catastale" per entrambi i suddetti beni eseguiti (Terreni),oggetto di Esecuzione.

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: **€. 17.00,00**

**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: **€.17.000,00**

data 28/12/2016

il tecnico incaricato  
Nazzeno CANGIOTTI  
