



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA E CORINALDO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA MERLI**

CF: MRLNDR63M14L500R

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Conciatori, 50

telefono: 072288820

fax: 072288820

email: studio.merli@libero.it

PEC: andrea.merli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2018

# LOTTO 1

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

**A** **Pub-Discoteca** a CAGLI Località Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **500,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del Comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola per circa 3 chilometri, successivamente si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 1 è sita al piano terra e seminterrato di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui è edificato di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11" come Zona di espansione C2/B. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo. Al piano seminterrato sono inoltre presenti alcuni locali in cattivo stato di manutenzione destinati a deposito e ripostiglio Al piano superiore sono ubicati le due unità residenziali di cui i lotti 2 e 3. Il lotto in oggetto è destinato a pub-discoteca, anche se tale attività non viene più esercitata da tempo, i locali pertanto risultano inutilizzati e in stato di trascuratezza.

Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli, si è appreso che il progetto iniziale è dei primi anni sessanta e le tavole grafiche allegate sono poco dettagliate e precise. Anche i successivi titoli edilizi non sono sufficientemente espliciti. Si è constatato che alcune porzioni non sono in regola urbanisticamente come il corpo lungo la strada che non risulta sanabile. Inoltre la concessione in Sanatoria del '95 relativa alla domanda di Condono di cui la Legge 47/85 rilasciata dal Sindaco di Cagli non chiarisce se la porzione del seminterrato oggetto di domanda di condono sia stata effettivamente sanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di piano terra ml 3,30 (media).Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 2.770,00 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva n. 130, piano: Seminterrato - Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 17.11.2005 prot. PS0123550 in atti dal 17.11.2005 Variazione di classamento (n. 29662.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 più interrato e sottotetto piani, 2 più sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>500,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 109.873,75</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.900,00**

Data della valutazione: **04/01/2019**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate in data 22.10.2018 non risultano contratti di locazione aventi dante causa gli eseguiti.

L'immobile di cui il sub. 5 del presente lotto, avente destinazione pub-discoteca, al momento del sopralluogo risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli eseguiti.

Le visure sono aggiornate al 22.10.2018.

#### **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**, stipulata il 24/10/2008 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 31890 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 ai nn. 17250 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: €254.000,00.

Importo capitale: €127.000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 448 Rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2017 ai nn. 70 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €22.900,00.

Importo capitale: €19.090,88.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

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

pignoramento, trascritta il 24/10/2018 ai nn. 94 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo del Tribunale di Urbino.  
La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di ½

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687.. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4.

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687.. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4.

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 25/10/2018 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 11767/4221 di repertorio, trascritto il 30/08/1965 ai nn. Reg. Part. 1949, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Quota di proprietà di 1/2 di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui Foglio 194 Particelle 640 Sub. 5-6-7

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli è emerso che per tutto l'immobile (Lotti 1, 2 , 3) quanto segue:

- Permesso di Costruzione N. 46 01.12.1965 relativo alla "Costruzione di un Albergo di Montagna" e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 26.11.1968 pratica 37/1965

- Concessione Edilizia N. 39 del 30.06.1978 relativa alla “Costruzione di terrazzo sul retro del fabbricato adibito ad albergo e apertura di due porte”
- Concessione Edilizia N. 37 del 09.04.1981 per lavori di “Ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente ad uso discoteca-ristorante”
- Art. 26 L. 47/85 – Opere interne del 03.12.1993 prot. 17326 per realizzazione tramezzatura in cartongesso.
- Condono Edilizio N. 1129/86 del 04.07.2015 relativo a “Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superficie utile di mq 109,92.
- Denuncia di inizio Attività del 02.05.2000 prot. 6488 per opere interne.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 46 del 01.12.1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un Albergo di Montagna, presentata il 22/06/1965 con il n. prot. 6907 di protocollo, rilasciata il 01/12/1965 con il n. 46 di protocollo, agibilità del 26/11/1968 con il n. 37/1965 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni foglio 194 mapp. 639/b

Concessione edilizia **N. 39 del 30.06.1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione terrazzo e apertura di due porte, presentata il 07/06/1978 con il n. 5770 di protocollo, rilasciata il 30/06/1978 con il n. 39 di protocollo

Concessione edilizia **N. 37 del 09.04.1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione, presentata il 31/01/1981 con il n. 1397 di protocollo, rilasciata il 09/04/1981 con il n. 37 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 1129/86 del 04.07.1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superfi, presentata il 30/06/1986 con il n. 11784 di protocollo, rilasciata il 04/07/1995 con il n. 1129/86 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47) **N. prot. 17326**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di tramezzature in cartongesso, presentata il 03/12/1993 con il n. prot. 17326 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. prot. 6488**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 02/05/2000 con il n. prot. 6488 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 56 del 03.06.1998, l'immobile ricade in zona B2 Zona di completamento non satura con regola insediativa identificabile per una percentuale del 89,0% mq 1.817. C2/B Zona di espansione per una percentuale del 11,0% mq 217. Si identificano principalmente nei seguenti strumenti: P.R.G. (Piano Regolatore Generale) P.D.F. (Programma di Fabbricazione) Il Comune di Cagli attualmente per la pianificazione e gestione del territorio si avvale di entrambi tali piani urbanistici generali in quanto a seguito di adozione del P.R.G. in adeguamento alle norme del P.P.A.R., avvenuto con atto di C.C. n° 56 del 03.06.1998, ai sensi della Legge n° 1092/52 e successive modificazioni ed integrazioni si è in regime di "norme di salvaguardia" che impongono per gli interventi la conformità ad entrambi gli strumenti urbanistici o nel caso l'applicazione delle norme più restrittive.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che il fabbricato è stato edificato nei primi anni sessanta, come è facile intuire in quegli anni i progetti erano poco dettagliati, specialmente per quanto attiene la rappresentazione dei prospetti. Anche i disegni allegati alle concessioni successive non sono molto chiari, pertanto non è agevole definire quanto il fabbricato in oggetto sia difforme da quanto autorizzato. Si ribadisce che lo stesso concessione in Sanatoria del '95 relativa alla domanda di Condono di cui la Legge 47/85 rilasciata dal Sindaco di Cagli non è del tutto chiara poiché porzione del seminterrato oggetto di domanda di condono non è menzionata nella citata Sanatoria o per una svista oppure c'è stata la volontà di escluderlo.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di porzione di fabbricato non sanabile. (normativa di riferimento: Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'accatastamento è presente un corpo che non risulta regolarmente concessionato. Si dovrà pertanto procedere alla revisione delle planimetrie catastali.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuove piantine catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per piantine catastali per la quota di proprietà.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Questa situazione è riferita solamente a regolarizzazione delle piantine catastali

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: sul fronte del fabbricato è presente un corpo su due piani, seminterrato e terra, di dimensioni 14,55 x 2,10 per una superficie complessiva di mq 30.55 per piano. Tale manufatto non risulta in nessuna planimetria regolarmente concessionata ad eccezione di un corpo di dimensioni 10,10 x 1,20 e di una scala di accesso al piano rialzato. Porzione di tale corpo è presente nella D.I.A. del 02.05.2000 dato come stato di fatto che a parere di chi scrive comunque non ne certifica la regolarità, lo stesso dicasi per l'accatastamento che non è probante dal punto di vista della regolarità urbanistica. Non sussistendo le distanze dalla strada pubblica adiacente tale corpo non risulta sanabile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del corpo non conforme, per la quota di proprietà: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo di fabbrica sul fronte..

Il corpo è stato realizzato a distanza dalla strada minore di quella prevista.

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato è presente un vano di 85 metri quadri, posto sotto il fabbricato, che non risulta in nessuna planimetria concessionata e realizzata in difformità dal Nulla Osta del 1965. Pur essendo stato oggetto di richiesta di condono ai sensi della legge 47/85 assieme ad altri interventi, tale vano non è stata riportato nella Concessione in Sanatoria relativa al al Condono n. 1129/86 rilasciato dal Sindaco di Cagli in data 04.07.1995. Da quanto si è potuto accertare non è chiaro se è stata una svista al momento del rilascio di detta Sanatoria oppure c'è stata la volontà di escluderlo. Stando pertanto alla documentazione agli atti tale superficie non si

può considerare conforme. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità, per la quota di proprietà: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione di Piano seminterrato

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

BENI IN CAGLI LOCALITÀ ACQUAVIVA 130H, FRAZIONE ACQUAVIVA

### PUB-DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO A

**Pub-Discoteca** a CAGLI Località Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **500,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del Comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola per circa 3 chilometri, successivamente si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 1 è sita al piano terra e seminterrato di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui è edificato di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11" come Zona di espansione C2/B. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo. Al piano seminterrato sono inoltre presenti alcuni locali in cattivo stato di manutenzione destinati a deposito e ripostiglio Al piano superiore sono ubicati le due unità residenziali di cui i lotti 2 e 3. Il lotto in oggetto è destinato a pub-discoteca, anche se tale attività non viene più esercitata da tempo, i locali pertanto risultano inutilizzati e in stato di trascuratezza.

Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli, si è appreso che il progetto iniziale è dei primi anni sessanta e le tavole grafiche allegate sono poco dettagliate e precise. Anche i successivi titoli edilizi non sono sufficientemente espliciti. Si è constatato che alcune porzioni non sono in regola urbanisticamente come il corpo lungo la strada che non risulta sanabile. Inoltre la concessione in Sanatoria del '95 relativa alla domanda di Condono di cui la Legge 47/85 rilasciata dal Sindaco di Cagli non chiarisce se la porzione del seminterrato oggetto di domanda di condono sia stata effettivamente sanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di piano terra ml 3,30 (media).Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 2.770,00 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva n. 130, piano: Seminterrato - Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 17.11.2005 prot. PS0123550 in atti dal 17.11.2005 Variazione di classamento (n. 29662.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 più interrato e sottotetto piani, 2 più sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1981.

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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli a circa Km 4, Fano circa Km 65, Urbino circa Km 40, Città Castello circa Km 66). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria, Monastero di Fonte Avellana a pochi chilometri.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 60 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Circa 65 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Circa 10 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificato negli anni sessanta il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponato con blocchi in laterizio e soli in latero-cemento. L'ampliamento dei primi anni ottanta è stato realizzato con struttura portante in blocchi di cemento.

L'unità si sviluppa su due piani. Il piano terra è costituito da una serie di locali con destinazione pub-discoteca, non utilizzati da circa una quindicina di anni risultano in cattivo stato di conservazione e manutenzione ed è utilizzato come ricovero di attrezzi vari e legnaia. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate, gli infissi in legno. Gli impianti non sono funzionanti, è presente una centrale termica a cui si accede dall'esterno con caldaia di alimentazione "Riello" che da quanto affermato da un esecutato risulta dismessa. La superficie è pari a circa mq 430, non sono stato considerato ai fini della stima il corpo adiacente sul fronte di forma rettangolare di superficie di mq 54 circa, poiché non risulta in regola urbanisticamente e non può essere sanata per mancanza delle distanze minime dalla strada. Anche la scala presente negli accatastamenti ed adiacente il corpo sopra menzionato non risulta concessionata.

Il piano seminterrato è costituito da più locali con destinazione a deposito. Come già detto una porzione di tale piano di circa mq 85 non risulta regolare, ma può essere sanata con accertamento di conformità. Un'altra porzione del piano di mq 110 (ampliamento del 1980) circa ha un'altezza media di circa ml 1,70, lo stato di manutenzione è pessimo ed privo di qualsiasi finitura e impiantistica. Gli accessi sono scomodi e dall'esterno le porte hanno altezza limitata.

L'unità gode di uno scoperto in comune con i sub. 6 e 7, facenti parte della presente esecuzione, della superficie di mq 1.500 circa; nell'elaborato planimetrico allegato è individuato con il sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 5-6-7.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in non presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne ed esterne realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi in laterizio con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di granigliato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti vani realizzati in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[891,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 2019-44 registrata in data 03/01/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	430,00	x	100 %	=	430,00
Piano Seminterrato porzione con altezza ml 3.00	170,00	x	35 %	=	59,50
Piano Seminterrato porzione con altezza media ml 1,70	110,00	x	10 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>710,00</b>				<b>500,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del fabbricato in oggetto tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione dell'immobile, si può determinare in €550,00 al metro quadro.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,50 x 550,00 = **275.275,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 275.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 137.637,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'esposizione, il livello di finitura ed i materiali utilizzati, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile) e tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare; Si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendone così il più probabile

valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Pub- Discoteca	500,50	0,00	275.275,00	137.637,50
				<b>275.275,00 €</b>	<b>137.637,50 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 13.763,75**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.873,75**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 21.974,75**

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: **€ 87.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2018

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAGLI Località Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola, dopo aver percorso circa 3 chilometri si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 2 è sita al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. individua l'area, di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11" come Zona di espansione C2/B. Al piano sottostante è individuato il lotto 1, mentre adiacente a questo è ubicato il lotto 3. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo, non risultano pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso da locale ricettivo a residenza, pertanto tale appartamento non risulta in regola urbanisticamente e dovrà di conseguenza essere sanato. Ugualmente l'ampia terrazza di mq 110 circa non risulta nelle pratiche urbanistiche pertanto anche per questa si dovrà procedere ad accertamento di conformità per essere regolarizzata. Al piano sottotetto è ubicata una soffitta di superficie mq 130, con altezze variabili da ml 0,75 a ml 3,00, poiché l'accesso avviene da una pertugio, ai fini della stima il vano sottotetto avrà una valutazione minima.

L'unità in oggetto al momento del sopralluogo non risulta abitata, ma viene utilizzata dagli esecutati come locali di servizio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva , piano: Primo-Sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28.02.2005 prot. PS0021021 in atti dal 28.02.2005 Ampliamento-Frazionamento-Fusione (n. 5991.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 + Seminterrato e Sottotetto piani, 2 + Sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 46.265,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 39.300,00</b>

trova:

Data della valutazione:

**04/01/2019**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate in data 22.10.2018 non risultano contratti di locazione aventi dante causa gli esecutati.

L'immobile di cui il sub. 6 del presente lotto da quanto si evince dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Cagli risulta la residenza degli esecutati, anche se non è specificato con precisione di quale appartamento si tratta. Comunque al momento del sopralluogo l'unità i oggetto del presente lotto risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati.

Le visure sono aggiornate al 22.10.2018.

#### **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**, stipulata il 24/10/2008 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 31890 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 ai nn. 17250 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: €254.000,00.

Importo capitale: €127.000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 448 Rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2017 ai nn. 70 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €22.900,00.

Importo capitale: €19.090,88.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

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

pignoramento, trascritta il 24/10/2018 ai nn. 94 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687 (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4.

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687.. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4.

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 25/10/2018 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 11767/4221 di repertorio, trascritto il 30/08/1965 ai nn. Reg. Part. 1949, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Quota di proprietà di 1/2 di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui Foglio 194 Particelle 640 Sub. 5-6-7

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

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli è emerso che per tutto l'immobile (Lotti 1, 2 , 3) quanto segue:

Permesso di Costruzione N. 46 01.12.1965 relativo alla "Costruzione di un Albergo di Montagna" e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 26.11.19668 pratica 37/1965

Concessione Edilizia N. 39 del 30.06.1978 relativa alla "Costruzione di terrazzo sul retro del fabbricato

adibito ad albergo e apertura di due porte”

Concessione Edilizia N. 37 del 09.04.1981 per lavori di “Ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente ad uso discoteca-ristorante”

Art. 26 – Opere interne del 03.12.1993 prot. 17326 per realizzazione tramezzatura in cartongesso.

Condono Edilizio N. 1129/86 del 04.07.2015 relativo a “Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superficie utile di mq 109,92.

Denuncia di inizio Attività del 02.05.2000 prot. 6488 per opere interne.

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

Nulla Osta **N. 46 del 01.12.1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un Albergo di Montagna, presentata il 22/06/1965 con il n. prto. 6907 di protocollo, rilasciata il 01/12/1965 con il n. 46 di protocollo, agibilità del 26/11/1968 con il n. 37/1965 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni foglio 194 mapp. 639/b

Concessione edilizia **N. 39 del 30.06.1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione terrazzo e apertura di due porte, presentata il 07/06/1978 con il n. 5770 di protocollo, rilasciata il 30/06/1978 con il n. 39 di protocollo

Concessione edilizia **N. 37 del 09.04.1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione, presentata il 31/01/1981 con il n. 1397 di protocollo, rilasciata il 09/04/1981 con il n. 37 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 1129/86 del 04.07.1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superfi, presentata il 30/06/1986 con il n. 11784 di protocollo, rilasciata il 04/07/1995 con il n. 1129/86 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa presente che il fabbricato è stato edificato nei primi anni sessanta, in quegli anni i progetti erano poco dettagliati, specialmente per quanto attiene la rappresentazione dei prospetti. Anche i disegni allegati alle concessioni successive non sono sufficientemente esplicativi.

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano primo dell'immobile, unitamente al sub. 7 di cui il lotto 3, al momento della sua edificazione aveva destinazione ad albergo, al piano primo vi erano ubicate le camere. Attualmente pur essendo destinato a residenza da quanto è emerso dall'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari non risulta inoltrata nessuna pratica di cambio di destinazione d'uso e di frazionamento di unità immobiliare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità per la quota di proprietà: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento piano primo

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ampia terrazza di mq 114 circa, non risulta regolarmente concessionata. Da quanto si è potuto constatare dalle pratiche urbanistiche che in luogo di detta terrazza la Concessione del 09.04.1981 n. 37 prevedeva una copertura a falde, è stata al contrario realizzata la terrazza. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità per la quota di proprietà: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Terrazza al piano primo

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

BENI IN CAGLI LOCALITÀ ACQUAVIVA 130H, FRAZIONE ACQUAVIVA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Località Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola, dopo aver percorso circa 3 chilometri si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 2 è sita al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. individua l'area, di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11% come Zona di espansione C2/B. Al piano sottostante è individuato il lotto 1, mentre adiacente a questo è ubicato il lotto 3. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo, non risultano pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso da locale ricettivo a residenza, pertanto tale appartamento non risulta in regola urbanisticamente e dovrà di conseguenza essere sanato. Ugualmente l'ampia terrazza di mq 110 circa non risulta nelle pratiche urbanistiche pertanto anche per questa si dovrà procedere ad accertamento di conformità per essere regolarizzata. Al piano sottotetto è ubicata una soffitta di superficie mq 130, con altezze variabili da ml 0,75 a ml 3,00, poiché l'accesso avviene da una pertugio, ai fini della stima il vano sottotetto avrà una valutazione minima.

L'unità in oggetto al momento del sopralluogo non risulta abitata, ma viene utilizzata dagli esecutati come locali di servizio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani,

rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva , piano: Primo-Sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28.02.2005 prot. PS0021021 in atti dal 28.02.2005 Ampliamento-Frazionamento-Fusione (n. 5991.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 + Seminterrato e Sottotetto piani, 2 + Sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### 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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli a circa Km 4, Fano circa Km 65, Urbino circa Km 40, Città Castello circa Km 66). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria, Monastero di Fonte Avellana a pochi chilometri.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante circa Km 60	nella media	
ferrovia distante circa Km 60	al di sotto della media	
superstrada distante circa 10 Km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificato negli anni sessanta il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponato con blocchi in laterizio e soli in latero-cemento. L'ampliamento dei primi anni ottanta la struttura portante è in blocchi in cemento.

L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano primo oltre ad una soffitta al piano sottotetto. Tale unità dovrà essere oggetto di sanatoria in quanto la destinazione d'uso risulta ancora quella di albergo, mentre la terrazza di mq 110 circa è stata realizzata in difformità dal progetto ed in luogo di una copertura a falda inclinata.

L'accesso avviene per mezzo di una scala in comune con il sub 7 (lotto 3) individuata nell'elaborato planimetrico con il sub. 4, bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 6-7. L'unità è formata da: ingresso e corridoio, soggiorno-cucina, quattro camere, tre bagni e ripostiglio. La distribuzione è rimasta sostanzialmente quella dell'originario albergo. La superficie è pari a circa mq 135. Lo stato di manutenzione e conservazione sono scadenti, sono presenti evidenti tracce di infiltrazione di acqua meteorica. I pavimenti sono in mattonelle di marmo, nel corridoio ed in piastrelle in ceramica nelle camere, le finestre in legno e le tapparelle in pvc sono di scarsa qualità ed in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico non è più a norma, mentre è del tutto sprovvisto di impianto di riscaldamento. I bagni sono in pessime condizioni. Non è presente alcun coibente termico nelle pareti ed in copertura. In conclusione si può affermare che oltre ad essere sanato da un punto di vista urbanistico, necessita di importanti lavori per essere reso perfettamente abitabile.

L'unità gode di uno scoperto in comune con i sub. 5 e 7, facenti parte della presente esecuzione, della superficie di mq 1.500 circa; nell'elaborato planimetrico allegato è individuato con il sub. 3, bene





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del fabbricato in oggetto tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso, dell'impiantistica, delle caratteristiche strutturali e di isolamento termico ed in generale di tutti quei fattori che incidono positivamente o negativamente, si può determinare in €750,00 al metro quadro.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,75 x 750,00 = **122.812,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.812,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.406,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'esposizione, il livello di finitura ed i materiali utilizzati, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile) e tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da

stimare; Si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	163,75	0,00	122.812,50	61.406,25
				<b>122.812,50 €</b>	<b>61.406,25 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 6.140,63**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.265,63**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 6.939,84**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 25,78**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2018

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAGLI Loc. Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **149,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola, dopo aver percorso circa 3 chilometri si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 3 è sita al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. l'area su cui è stato edificato, di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11" come Zona di espansione C2/B. Ai piani sottostanti è individuato il lotto 1, mentre adiacente a questo è ubicato il lotto 2. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo, non risultano pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso da locale ricettivo a residenza, pertanto tale appartamento non risulta in regola urbanisticamente e dovrà di conseguenza essere sanato. Al piano sottotetto è ubicata una soffitta di superficie utilizzabile pari a mq 70, con altezze variabili da ml 0,75 a ml 3,00.

Pur essendo la residenza degli esecutati si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva n. 130, piano: Primo - Sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28.02.2005 prot. PS0021021 in atti dal 28.02.2005 Ampliamento-Frazionamento-Fusione (n. 5991.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 + Seminterrato e sottotetto piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>149,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.108,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/01/2019</b>

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

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

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate in data 22.10.2018 non risultano contertiti di locazione aventi dante causa gli esecutati.

L'immobile di cui il sub. 5 del presente lotto da quanto si evince dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Cagli risulta la residenza degli esecutati, anche se non è specificato con precisione di quale appartamento si tratta. Al momento del sopralluogo l'unità di cui si tratta risulta occupata dagli esecutati e dalla moglie di uno di questi.

Si allega certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cagli.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati.

Le visure sono aggiornate al 22.10.2018.

#### **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**, stipulata il 24/10/2008 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 31890 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 ai nn. 17250 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: €254.000,00.

Importo capitale: €127.000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 448 Rep. di repertorio, iscritta il 01/02/2017 ai nn. 70 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €22.900,00.

Importo capitale: €19.090,88.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

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

pignoramento, trascritta il 24/10/2018 ai nn. 94 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/2

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687.. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4..

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687. (dal 16/02/2010), in forza di accettazione tacita eredità in data 01/02/2017 rep. 687.. Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Comune di Cagli e distinto al catasto fabbricati al Foglio 194 mappale 640 sub. 5-6-7 per la quota di 1/4..

Trascrizione del 01/02/2017 - Reg. Part. 600 - Reg. Gen. 736 da parte del Tribunale di Urbino rep. 687/2016 del 19/01/2017: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' da parte degli esecutati. Non risulta trascritta la denuncia di successione del de cuius.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 25/10/2018 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. rep. 11767/4221 di repertorio, trascritto il 30/08/1965 ai nn. Reg. Part. 1949, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Quota di proprietà di 1/2 di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui Foglio 194 Particelle 640 Sub. 5-6-7

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli è emerso che per tutto l'immobile (Lotti 1, 2, 3) quanto segue:

Permesso di Costruzione N. 46 01.12.1965 relativo alla "Costruzione di un Albergo di Montagna" e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 26.11.19668 pratica 37/1965

Concessione Edilizia N. 39 del 30.06.1978 relativa alla "Costruzione di terrazzo sul retro del fabbricato

adibito ad albergo e apertura di due porte”

Concessione Edilizia N. 37 del 09.04.1981 per lavori di “Ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente ad uso discoteca-ristorante”

Art. 26 – Opere interne del 03.12.1993 prot. 17326 per realizzazione tramezzatura in cartongesso.

Condono Edilizio N. 1129/86 del 04.07.2015 relativo a “Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superficie utile di mq 109,92.

Denuncia di inizio Attività del 02.05.2000 prot. 6488 per opere interne.

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

Nulla Osta **N. 46 del 01.12.1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un Albergo di Montagna, presentata il 22/06/1965 con il n. prto. 6907 di protocollo, rilasciata il 01/12/1965 con il n. 46 di protocollo, agibilità del 26/11/1968 con il n. 37/1965 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni foglio 194 mapp. 639/b

Concessione edilizia **N. 39 del 30.06.1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione terrazzo e apertura di due porte, presentata il 07/06/1978 con il n. 5770 di protocollo, rilasciata il 30/06/1978 con il n. 39 di protocollo

Concessione edilizia **N. 37 del 09.04.1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione, presentata il 31/01/1981 con il n. 1397 di protocollo, rilasciata il 09/04/1981 con il n. 37 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 1129/86 del 04.07.1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Corpo di fabbrica sul retro , della superficie di utile di mq 5,40; Realizzazione di una scala esterna con relativo pianerottolo ed aperture; al piano terra sono stati ricavati n. 5 locali ad uso garages e ripostiglio per una superfi, presentata il 30/06/1986 con il n. 11784 di protocollo, rilasciata il 04/07/1995 con il n. 1129/86 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa presente che il fabbricato è stato edificato nei primi anni sessanta, il progetto è poco dettagliato, specialmente per quanto attiene la rappresentazione dei prospetti. Anche i disegni allegati alle concessioni successive non sono molto esplicativi.

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano primo dell'immobile, unitamente al sub. 6 di cui il lotto 2, al momento della sua edificazione aveva destinazione ad albergo ed in particolare al piano primo vi erano ubicate le camere. Attualmente è destinato a residenza e da quanto è emerso dall'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari non risulta nessuna pratica per il cambio di destinazione d'uso e di frazionamento di unità immobiliare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità per la quota di proprietà: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento piano primo

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

BENI IN CAGLI LOC. ACQUAVIVA 130H, FRAZIONE ACQUAVIVA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Loc. Acquaviva 130H, frazione Acquaviva, della superficie commerciale di **149,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicati in Comune di Cagli in località Acquaviva a circa km 5 dal centro del comune. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale che collega Cagli a Pergola, dopo aver percorso circa 3 chilometri si prende in direzione della frazione di Acquaviva e dopo un paio di chilometri si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 3 è sita al piano primo e sottotetto di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato nei primi anni ottanta. Il P.R.G. l'area su cui è stato edificato, di superficie pari a mq 2000, per l'89% come Zona di completamento B2 e per il rimanente 11" come Zona di espansione C2/B. Ai piani sottostanti è individuato il lotto 1, mentre adiacente a questo è ubicato il lotto 2. La destinazione dell'intero fabbricato era quella di albergo, non risultano pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso da locale ricettivo a residenza, pertanto tale appartamento non risulta in regola urbanisticamente e dovrà di conseguenza essere sanato. Al piano sottotetto è ubicata una soffitta di superficie utilizzabile pari a mq 70, con altezze variabili da ml 0,75 a ml 3,00.

Pur essendo la residenza degli esecutati si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 640 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Località Acquaviva n. 130, piano: Primo - Sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28.02.2005 prot. PS0021021 in atti dal 28.02.2005 Ampliamento-Frazionamento-Fusione (n. 5991.1/2005)  
Coerenze: Strade pubbliche, particelle 893 e 666

L'intero edificio sviluppa 2 + Seminterrato e sottotetto piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### 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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli a circa Km 4, Fano circa Km 65, Urbino circa Km 40, Città Castello circa Km 66). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria, Monastero di Fonte Avellana a pochi chilometri.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificato negli anni sessanta il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponato con blocchi in laterizio e solai in latero-cemento. L'ampliamento dei primi anni ottanta è stato realizzato con blocchi in cemento.

L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano primo oltre ad una soffitta al piano sottotetto. Tale unità dovrà essere oggetto di sanatoria in quanto la destinazione d'uso risulta ancora quella di albergo.

L'accesso avviene per mezzo di una scala in comune con il sub 6 (lotto 2) individuata nell'elaborato planimetrico con il sub. 4, bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 6-7. L'unità è costituita da: ingresso e corridoio, soggiorno-cucina, tre camere, due bagni. La distribuzione è rimasta quella dell'originario albergo. La superficie è pari a circa mq 130. Lo stato di manutenzione è scadente, i bagni sono in condizioni pessime, sono presenti evidenti in più punti tracce di infiltrazione di acqua meteorica. I pavimenti sono in mattonelle di marmo, nel corridoio ed in piastrelle in ceramica nelle camere, le finestre, in pessime condizioni, sono in legno senza vetrocamera con tapparelle in pvc, l'impianto elettrico non è più a norma, mentre l'impianto di riscaldamento, da quanto si è potuto constatare non è ben chiaro se sia utilizzato, non è stato possibile constatare se siano state effettuate le regolari manutenzioni (Dichiarazione di Avvenuta Manutenzione e il Rapporto di Efficienza Energetica), non è stato consegnato il relativo libretto di impianto; pertanto si può affermare che l'impianto stesso dovrà essere messo in regolare servizio. Tale impianto è alimentato a GPL con bombolone posto nello scoperto di proprietà. La validità temporale massima dell'APE (10 anni) è subordinata al rispetto delle prescrizioni stabilite dalla legge; in caso contrario lo stesso decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza di verifica e manutenzione dell'impianto.

Per quanto attiene l'isolamento termico, non è presente alcun coibente nelle pareti ed in copertura. In conclusione si può affermare che oltre ad essere sanato da un punto di vista urbanistico deve essere oggetto di consistenti lavori per essere reso pienamente fruibile.

L'unità gode di uno scoperto in comune con i sub. 5 e 6, facenti parte della presente esecuzione, della superficie di mq 1.500 circa; nell'elaborato planimetrico allegato è individuato con il sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 5-6-7.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : tapparelle realizzati in pvc	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi in laterizio con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Mattonelle in ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>portone di ingresso:</i> realizzato in alluminio e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> esterne con rivestimento in ferro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interne con rivestimento in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e intradossò vani realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CLASSE ENERGETICA:

[393,2 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-5 registrata in data 02/01/2019

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	130,00	x	100 %	=	130,00
Terrazza al piano primo	9,00	x	33 %	=	2,97
Sottotetto	67,00	x	25 %	=	16,75
<b>Totale:</b>	<b>206,00</b>				<b>149,72</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro del fabbricato in oggetto tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso, dell'impiantistica, delle caratteristiche strutturali e di isolamento termico ed in generale di tutti quei fattori che incidono positivamente o negativamente, si può determinare in €750,00 al metro quadro.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,72 x 750,00 = **112.290,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.290,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.145,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale, sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'esposizione, il livello di finitura ed i materiali utilizzati, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile) e tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da

stimare; Si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	149,72	0,00	112.290,00	56.145,00
				<b>112.290,00 €</b>	<b>56.145,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 5.614,50**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 8.421,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.108,75**

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

Riduzione del valore del **15%** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.566,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 42,44**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.500,00**

data 04/01/2019

il tecnico incaricato  
ANDREA MERLI