



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA MERLI**

CF: MRLNDR63M14L500R

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

telefono: 0722818232

fax: 0722818232

email: [studio.merli@libero.it](mailto:studio.merli@libero.it)

PEC: [andrea.merli@archiworldpec.it](mailto:andrea.merli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2020

# LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà, che si sviluppa su due piani e sorge su un lotto di mq 3.460. Nello specifico il Lotto in oggetto è costituito da locali laboratorio al piano terra di superficie complessiva mq 300 ed ampia esposizione (mq 1.200) al piano primo, oltre ad uno scoperto esclusivo di mq 100 circa. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente la statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10), mentre il piano primo (mq 1.200), adibito a mostra è interamente abbinato al bene in oggetto. Al piano primo si accede tramite un'ampia scala esterna in acciaio con doppie rampe contrapposte, posta sul lato verso la strada statale. A servizio del laboratorio è stato realizzato un montacarichi esterno interamente con struttura in cemento armato di dimensioni esterne pari a ml 4.20x2.75 ed altezza pari a quella del capannone, ma da quanto è emerso, senza le necessarie autorizzazioni. Anche questa difformità oltre al frazionamento dell'intero immobile dovranno essere necessariamente sanate.

Il piano terra adibito a laboratorio, è stato ulteriormente suddiviso in due porzioni simili di 150 mq ciascuna, di cui una locata.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

Il vigente P.R.G. individua l'area come "Zona produttiva"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di piano terra ml 4.60, piano primo 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Dei Finale, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 05.11.20014 prot.PS0125650  
Coerenze: Stessa proprietà, strada pubblica più altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>900,00 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>€ 315.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 283.500,00**  
Data della valutazione: **20/07/2022**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/10/2013, con scadenza il 01/03/2022, registrato il 31/10/2013 a Urbino ai nn. 2620 derie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €3.000,00 annui.

Il contratto menzionato è riferito ad una porzione dell'immobile censito con il subalmeno 1, ed in particolare circa mq 150, pari alla metà dello piano terra. L'importo dichiarato vista la destinazione artigianale e la superficie locata è ritenuto congruo da parte del sottoscritto CTU.

La restante porzione del piano terra (mq 150 circa) è concessa in uso gratuito al legale rappresentante della ditta proprietaria dei beni sottoposti ad esecuzione, mentre l'intero piano primo risulta libero e comunque a disposizione delle'esecutato.

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

SI segnala: Convenzione edilizia giusta atto con scrittura privata autenticata Notaio Manfucci Stefano del 30/12/2002 rep. 22971 trascritto il 24/01/2003 ai nn. 590/428 a favore del Comune di Cagli, cod. fisc. 00480440411, gravante fra gli altri sul terreno di cui il foglio 91 part. 141, contro fra gli altri gli esegutati.

Le visure sono aggiornate al 12.07.2021

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. num. rep. 31572/1187 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5352/1215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 31572/1187 del 14.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 315373/11888 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5353/1216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca , stipulata il 06/06/2018 ai nn. 857/8218 di repertorio, iscritta il 07/06/2018 ai nn. 2921/354, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 579.771,72.

Importo capitale: 289.885,86.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2020 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 75 di repertorio, trascritta il 14/04/2020 ai nn. 1663/1240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

#### *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:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Cagliari

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2002), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 22789 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 ai nn. 7700/5284.

Il titolo è riferito solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1999 fino al 25/11/2002), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 18546 di repertorio, trascritto il 24/12/1999 ai nn. 7119/4713

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

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

Concessione Edilizia N. **06 del 21/01/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato industriale adibito a laboratorio, magazzino, esposizione ed uffici, all'interno dell'area produttiva in Frazione di Smirra, presentata il 22/05/2002 con il n. prot. 6207 di

protocollo, rilasciata il 21/01/2003 con il n. 06 di protocollo, agibilità del 27/05/2005 con il n. 09/SUAP di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità relativa all'intero capannone per il quale è stato rilasciato il titolo e non alla porzione di cui il sub. 1 .

Alla Concessione Edilizia n. 06 è seguito il rilascio del TITOLO UNICO da parte del SUAP in data 31/12/2003

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Atto del Consiglio Provinciale N. 149/2002 del 25.11.2002, l'immobile ricade in zona D2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti elettrici non corrispondono alla suddivisione in più unità, per i servizi igienici occorre richiedere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione impianti e servizi igienici: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione del piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa con nuove piantine catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove piantine catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Concessione Edilizia n. 06/03 era riferita alla costruzione di un'unica unità produttiva costituita da un capannone a quattro campate su due piani. Il lotto in oggetto risulta invece dal frazionamento del capannone, per tale suddivisione non risulta presentata nessuna pratica in presso i competenti uffici, pertanto anche l'agibilità rilasciata 27.05.2005 n. 09/SUAP si ritiene possa presentare lacune importanti. Il piano terra della stessa unità di cui il lotto 1, è stata poi suddivisa in due porzioni senza che fosse richiesta alcuna autorizzazione. Nella porzione locata sono inoltre presenti alcuni locali adibiti a servizi che non risultano nei disegni concessionari. Si è constatata inoltre rilevata la presenza di un montacarichi esterno di collegamento con il piano superiore adibito ad esposizione, il montacarichi di dimensioni pari a ml 4.20x2.75 ed altezza pari a quella del capannone, eseguito con pareti in cemento armato, non risultano pratiche autorizzative rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, per lo stesso inoltre è necessario anche il deposito presso gli uffici regionali (ex genio civile). (normativa di riferimento: D.L. 380/01 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Accertamento di conformità urbanistica ai

sensi del D.P.R. 380/01 e deposito presso gli uffici regionali del relativo certificato di idoneità sismica.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione pratica presso gli del Comune d Cagli (SUAP) e della Regione Marche (ex Genio civile), oneri concessori più sanzioni, : €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Frazionamento di unità, realizzazione di servizi interni e realizzazione di montacarichi esterno..

I costi di regolarizzazione non contemplano eventuali oneri, qualora la struttura del montacarichi non sia idonea a rispettare le normative tecniche strutturali, in quanto il sottoscritto CTU non è in grado di valutare in questa fase.

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

BENI IN CAGLI VIA DEI FINALE 10, FRAZIONE PIANO DI SMIRRA

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà, che si si sviluppa su due piani e sorge su un lotto di mq 3.460. Nello specifico il Lotto in oggetto è costituito da locali laboratorio al piano terra di superficie complessiva mq 300 ed ampia esposizione (mq 1.200) al piano primo, oltre ad uno scoperto esclusivo di mq 100 circa. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente la statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10), mentre il piano primo (mq 1.200), adibito a mostra è interamente abbinato al bene in oggetto. Al piano primo si accede tramite un'ampia scala esterna in acciaio con doppie rampe contrapposte, posta sul lato verso la strada statale. A servizio del laboratorio è stato realizzato un montacarichi esterno interamente con struttura in cemento armato di dimensioni esterne pari a ml 4.20x2.75 ed altezza pari a quella del capannone, ma da quanto è emerso, senza le necessarie autorizzazioni. Anche questa difformità oltre al frazionamento dell'intero immobile dovranno essere necessariamente sanate.

Il piano terra adibito a laboratorio, è stato ulteriormente suddiviso in due porzioni simili di 150 mq ciascuna, di cui una locata.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

Il vigente P.R.G. individua l'area come "Zona produttiva"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di piano terra ml 4.60, piano primo 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Dei Finale, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 05.11.20014 prot.PS0125650  
Coerenze: Stessa proprietà, strada pubblica più altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 28 Km, Gubbio 30 Km, Fano 45, Pesaro 60 Km, Ancona 85). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gola del Furlo, Monte Catria e Nerone, Città di Urbino.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km eccellente   
 autostrada distante 40 km nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è composta da laboratorio al piano terra di dimensioni pari a circa 300 metri quadri (nel progetto la destinazione era magazzino), mentre il piano primo, adibito ad esposizione, ha superficie pari a circa mq 1.200. Il piano terra suddiviso in due unità presenta anche alcuni locali destinati a servizi non presenti nel progetto autorizzato. La struttura è quella di un classico capannone prefabbricato in cemento armato con pannelli di tamponamento lisci e tinteggiati, i pavimenti sono in cemento tipo industriale, l'ampio portone con apertura a libro con inserita porta a passo d'uomo. Il piano primo, è suddiviso in zone da pareti mobili presenta ampie vetrate su tutti i lati e risulta ben visibile dalla statale, sono presenti anche due wc con relativo antibagno ed un ufficio, distribuiti in maniera difforme da quelli autorizzati. Causa problemi alla copertura che determinavano copiose infiltrazioni di acqua meteorica diffuse su tutto il piano con tutti gli effetti derivanti l'intero capannone è stato oggetto recentemente ad un intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura, con la sostituzione del manto in onduline in fibrocemento con pannelli in lamiera zincata. Le conseguenze delle infiltrazioni rimangono comunque evidenti al piano primo e sono riscontrabili anche al piano terra. Sono necessari pertanto urgenti lavori di ripristino.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a vetro camera (piano primo) realizzati in alluminio al di sotto della media   
*manto di copertura:* realizzato in pannelli in lamiera zincata con coibentazione in lana di roccia. il manto di copertura è stato rifatto completamente nel 2022 nella media   
*pareti esterne:* costruite in pannelli in cemento coibentato al di sotto della media   
*pavimentazione interna:* realizzata in cls nella media 

industriale

*portone di ingresso*: a libro realizzato in struttura al di sotto della media   
 metallica rivestita e coibentata

*scale*: esterne. scale in acciaio nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in in cls nella media   
 prefabbricato

*travi*: costruite in in cls prefabbricato nella media 

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N.  
 0872216|13/07/2021|R\_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2021/CRB/10  
 registrata in data 13/07/2021

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
Laboratorio al piano terra	300,00	x	100 %	=	300,00
Locale esposizione al piano primo	1.200,00	x	50 %	=	600,00
<b>Totale:</b>	<b>1.500,00</b>				<b>900,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate il mercato immobiliare di beni simili, le caratteristiche e lo stato dell'immobile, l'epoca di costruzione, la sua superficie, la destinazione, l'ubicazione le problematiche annesse, verificata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il prezzo al metro quadro sia pari a €mq 400,00.

Il valore sarà poi decurtato del 5% per lo stato di occupazione e di un ulteriore 10%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 900,00 x 400,00 = **360.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 360.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 360.000,00**

## 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. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione, saranno considerati pertanto in generale, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato) e tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare. Si determinerà il valore al metro quadro e lo si moltiplicherà per la superficie commerciale del bene da stimare.

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 osservatorio dei mercati 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	laboratorio artigianale	900,00	0,00	360.000,00	360.000,00
				<b>360.000,00 €</b>	<b>360.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 18.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 27.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 315.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 31.500,00**

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: € 283.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2020

## LOTTO 2

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

**A** **deposito artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10/A, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità è ubicata, al piano terra di un immobile produttivo su due piani sito nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone, su un lotto di mq 3.460, composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà. Nello specifico il lotto in oggetto è costituito da una unità destinata a deposito di mq 300 al piano terra, oltre a mq 60 circa di scoperto esclusivo. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Questa difformità dovrà essere sanata. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente alla statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10). Tale unità è posizionata nella parte centrale del capannone e risulta pertanto penalizzata per ciò che attiene l'illuminazione e l'aereazione naturale.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.205,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei finale, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 05.11.2014 prot. n. PS0125651  
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale + altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 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>€ 97.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 23/03/2019 a Urbino

ai nn. 00644 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €6.600,00 annui.

L'importo dichiarato vista la destinazione e la superficie locata è ritenuto congruo da parte del sottoscritto CTU.

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

SI segnala: Convenzione edilizia giusta atto con scrittura privata autenticata Notaio Manfucci Stefano del 30/12/2002 rep. 22971 trascritto il 24/01/2003 ai nn. 590/428 a favore del Comune di Cagliari, cod. fisc. 00480440411, gravante fra gli altri sul terreno di cui il foglio 91 part. 141, contro fra gli altri gli esecutati.

Le visure sono aggiornate al 12.07.2021

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. num. rep. 31572/118787 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5352/1215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 31572/11887 del 14.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 315373/11888 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5353/1216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca , stipulata il 06/06/2018 ai nn. 857/8218 di repertorio, iscritta il 07/06/2018 ai nn. 2921/354, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 579.771,72.

Importo capitale: 289.885,86.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2020 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 75 di repertorio, trascritta il 14/04/2020 ai nn. 1663/1240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2002), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 22789 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 ai nn. 7700/5284.

Il titolo è riferito solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1999 fino al 25/11/2002), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 18546 di repertorio, trascritto il 24/12/1999 ai nn. 7119/4713

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

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

Concessione Edilizia N. **06 del 21/01/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato industriale adibito a laboratorio, magazzino, esposizione ed uffici, all'interno dell'area produttiva in Frazione di Smirra, presentata il 22/05/2002 con il n. prot. 6207 di protocollo, rilasciata il 21/01/2003 con il n. 06 di protocollo, agibilità del 27/05/2005 con il n. 09/SUAP di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità relativa all'intero capannone per il quale è stato rilasciato il titolo e non alla porzione di cui il sub. 2 .

Alla Concessione Edilizia n. 06 è seguito il rilascio del TITOLO UNICO da parte del SUAP in data 31/12/2003

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Atto del Consiglio Provinciale N. 149/2002 del 25.11.2002, l'immobile ricade in zona D2

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

---

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti elettrici non corrispondono alla suddivisione in più unità, per i servizi igienici occorre richiedere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione impianti e servizi igienici: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione del piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa con nuove piantine catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove piantine catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Concessione Edilizia n. 06/03 era riferita alla costruzione di un'unica unità produttiva costituita da un capannone a quattro campate su due piani. Il lotto in oggetto deriva dal frazionamento del capannone, per tale suddivisione non risulta presentata nessuna pratica presso i competenti uffici, pertanto anche l'agibilità rilasciata 27.05.2005 n. 09/SUAP si ritiene che potrebbe non essere regolamentare. All'interno del deposito è stato realizzato un locale destinato ad uffici e servizio igienico, con soprastante soppalco con struttura in ferro senza le necessarie autorizzazioni. (normativa di riferimento: D.L. 380/01 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione pratica presso gli uffici del Comune di Cagliari (SUAP), oneri concessori più sanzioni, : €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Frazionamento di unità, realizzazione locali interni

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

BENI IN CAGLI VIA DEI FINALE 10/A, FRAZIONE PIANO DI SMIRRA

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10/A, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità è ubicata, al piano terra di un immobile produttivo su due piani sito nella zona industriale di

Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone, su un lotto di mq 3.460, composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà. Nello specifico il lotto in oggetto è costituito da una unità destinata a deposito di mq 300 al piano terra, oltre a mq 60 circa di scoperto esclusivo. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Questa difformità dovrà essere sanata. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente alla statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10). Tale unità è posizionata nella parte centrale del capannone e risulta pertanto penalizzata per ciò che attiene l'illuminazione e l'aerazione naturale.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.205,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei finale, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 05.11.2014 prot. n. PS0125651  
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale + altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro Km 40 - Rimini Km 65 - Repubblica San Marino Km 50). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gola del Furlo, Monte Catria e Nerone, Città di Urbino.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	ottimo	
autostrada distante 40 Km (Fano)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è composta dal piano terra di dimensioni pari a circa 300 metri quadri destinata a deposito. All'interno del deposito è stato realizzato un locale destinato ad uffici e servizio igienico, con soprastante soppalco con struttura in ferro senza le necessarie autorizzazioni. La struttura è quella di un classico capannone prefabbricato in cemento armato con pannelli di tamponamento lisci e tinteggiati, i pavimenti sono in cemento tipo industriale, l'ampio portone con apertura a libro con inserita porta a passo d'uomo. Si notano evidenti, infiltrazioni di acqua meteorica per gravi problemi alla copertura, per questo la stessa è stata oggetto di importanti interventi di manutenzione consistenti nella sostituzione del manto di copertura in onduline in fibrocemento con pannelli in

onduline in lamiera zincata.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: a vetro camera (piano primo) realizzati in alluminio al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura*: realizzato in onduline in lamiera zincata. il manto di copertura è stato rifatto completamente nel 2022 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: costruite in pannelli in cemento coibentato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in cls industriale nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: a libro realizzato in struttura metallica rivestita e coibentata al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in in cls prefabbricato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in in cls prefabbricato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Deposito	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate il mercato immobiliare di beni simili, le caratteristiche e lo stato dell'immobile, l'epoca di costruzione, la sua superficie, la destinazione, l'ubicazione le problematiche annesse, verificata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il prezzo al metro quadro sia pari a €mq 380,00.

Il valore sarà poi decurtato del 10%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 380,00 = **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 114.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 114.000,00</b>

## 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. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione, saranno considerati pertanto in generale, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato) e tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare. Si determinerà il valore al metro quadro e lo si moltiplicherà per la superficie commerciale del bene da stimare.

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 osservatorio dei mercati 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	deposito artigianale	300,00	0,00	114.000,00	114.000,00
				<b>114.000,00 €</b>	<b>114.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 9.700,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 87.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2020

## LOTTO 3

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

**A** **deposito artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità è ubicata, al piano terra di un immobile sito nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone su due piani, su un lotto di mq 3.460, composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà. nello specifico il lotto in oggetto è formato da un deposito di mq 300 al piano terra oltre a circa mq 80 di scoperto esclusivo. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Questa difformità dovrà essere sanata. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente alla statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10). Tale unità è posizionata nella parte centrale del capannone e risulta pertanto penalizzata per ciò che attiene l'illuminazione e l'aereazione naturale.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.208,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Finale, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 05.11.2014 prot. n. PS0125652  
Coerenze: Stessa proprietà, strada comunale + altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 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>€ 94.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

SI segnala: Convenzione edilizia giusta atto con scrittura privata autenticata Notaio Manfucci Stefano del 30/12/2002 rep. 22971 trascritto il 24/01/2003 ai nn. 590/428 a favore del Comune di Cagliari, cod. fisc. 00480440411, gravante fra gli altri sul terreno di cui il foglio 91 part. 141, contro fra gli altri gli eseguiti.

Le visure sono aggiornate al 12.07.2021

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. num. rep. 31572/118787 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5352/1215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 31572/11887 del 14.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 315373/11888 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 ai nn. 5353/1216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

ipoteca , stipulata il 06/06/2018 ai nn. 857/8218 di repertorio, iscritta il 07/06/2018 ai nn. 2921/354, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 579.771,72.

Importo capitale: 289.885,86.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2020 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 75 di repertorio, trascritta il 14/04/2020 ai nn. 1663/1240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

###### *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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2002), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 22789 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 ai nn. 7700/5284.

Il titolo è riferito solamente a l'intera proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1999 fino al 25/11/2002), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 18546 di repertorio, trascritto il 24/12/1999 ai nn. 7119/4713

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 06 del 21/01/2003, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato industriale adibito a laboratorio, magazzino, esposizione ed uffici, all'interno dell'area produttiva in Frazione di Smirra, presentata il 22/05/2002 con il n. prot. 6207 di protocollo, rilasciata il 21/01/2003 con il n. 06 di protocollo, agibilità del 27/05/2005 con il n. 09/SUAP di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità relativa al progetto per il quale è stato rilasciato il titolo e non alla porzione di cui il sub. 3 .

Alla Concessione Edilizia n. 06 è seguito il rilascio del TITOLO UNICO da parte del SUAP in data 31/12/2003

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Atto del Consiglio Provinciale N. 149/2002 del 25.11.2002, l'immobile ricade in zona D2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti elettrici non corrispondono alla suddivisione in più unità, per i servizi igienici occorre richiedere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione impianti e servizi igienici: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Per la regolarizzazione potrebbe essere necessario la creazione di nuove aperture per l'aerazione e ventilazioni dei locali

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa con nuove piantine catastali

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuove piantine catastali: €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Concessione Edilizia n. 06/03 era riferita alla costruzione di un'unica unità produttiva costituita da un capannone a quattro campate su due piani. Il lotto in oggetto risulta invece dal frazionamento del capannone, per tale suddivisione non risulta presentata nessuna pratica in presso i competenti uffici, pertanto anche l'agibilità rilasciata 27.05.2005 n. 09/SUAP si ritiene non essere valida. All'interno è presente un bagno e relativo antibagno non autorizzati. (normativa di riferimento: D.L. 380/01 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione pratica presso gli del Comune di Cagli (SUAP), oneri concessori e sanzioni: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Frazionamento di unità.

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

BENI IN CAGLI VIA DEI FINALE 10, FRAZIONE PIANO DI SMIRRA

### DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CAGLI Via Dei Finale 10, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità è ubicata, al piano terra di un immobile sito nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone su due piani, su un lotto di mq 3.460, composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà. nello specifico il lotto in oggetto è formato da un deposito di mq 300 al piano terra oltre a circa mq 80 di scoperto esclusivo. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni. Questa difformità dovrà essere sanata. Il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice, risulta prospiciente alla statale che collega

Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30. Il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10). Tale unità è posizionata nella parte centrale del capannone e risulta pertanto penalizzata per ciò che attiene l'illuminazione e l'aerazione naturale.

In comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (sub. 5) ed il passaggio (sub. 6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.208,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Finale, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 05.11.2014 prot. n. PS0125652  
Coerenze: Stessa proprietà, strada comunale + altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 28 Km, Gubbio 30 Km, Fano 45, Pesaro 60 Km, Ancona 85). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è composta dal piano terra di dimensioni pari a circa 300 metri quadri destinata a deposito. La struttura è quella di un classico capannone prefabbricato in cemento armato con pannelli di tamponamento lisci e tinteggiati, i pavimenti sono in cemento tipo industriale, l'ampio portone con apertura a libro con inserita porta a passo d'uomo. Causa gravi problemi di infiltrazione la copertura è stata oggetto di importanti interventi di manutenzione consistenti nella sostituzione del manto di copertura in onduline in fibrocemento con pannelli in onduline in lamiera zincata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a vetro camera (piano primo) realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in onduline in lamiera zincata con coibentazione in lana di roccia. il manto di copertura è stato rifatto completamente nel 2022	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli in cemento coibentato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cls industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a libro realizzato in struttura metallica rivestita e coibentata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in in cls nella media 

*travi:* costruite in in cls prefabbricato nella media 

#### 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
Deposito	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate il mercato immobiliare di beni simili, le caratteristiche e lo stato dell'immobile, l'epoca di costruzione, la sua superficie, la destinazione, l'ubicazione le problematiche annesse, verificata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il prezzo al metro quadro sia pari a €mq 380,00.

Il valore sarà poi decurtato del 10%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 380,00 = **114.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.000,00**

## 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. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione, saranno considerati pertanto in generale, i coefficienti di degrado (età, qualità e stato) e tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare. Si determinerà il valore al metro quadro e lo si moltiplicherà per la superficie commerciale del bene da stimare.

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 osservatorio dei mercati 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	deposito artigianale	300,00	0,00	114.000,00	114.000,00
				<b>114.000,00 €</b>	<b>114.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 5.700,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.300,00</b>

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</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>€ 9.430,00</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>€ 84.900,00</b>

data 20/07/2022

il tecnico incaricato  
ANDREA MERLI