



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Elisa Boinaga

CF:BNGLSE87D70L500R

con studio in URBANIA (PU) Via A. De Gasperi

telefono: 3495020790

email: boinagaelisa@gmail.com

PEC: elisa.boinaga@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CAGLI via delle Rose snc, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso ufficio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed un piano sottostrada. L'edificio degli anni settanta ha struttura mista, muratura e cemento armato, con solai in latero cemento, esternamente si presenta in condizioni mediocri di manutenzione. La posizione risulta nelle immediate vicinanze della vecchia zona artigianale-industriale di Cagli.

L'ufficio ha un'accesso indipendente raggiungibile attraverso un vialetto in ghiaia realizzato in parte sulla corte esclusiva ed in parte sull'area urbana di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 308 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: via delle Rose, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2007.

A.1 altro terreno. Scoperto esclusivo

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 308 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 125 particella 308 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Per quanto riguarda queste due aree urbane, non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tale area è insito e ricompreso all'interno del valore dell'ufficio: la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovvero censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 93.540,00



trova:

Data della valutazione:

20/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 10+10, stipulato il 05/09/2017, con scadenza il 05/09/2027, registrato il 11/09/2017 a Urbino ai nn. 2263 serie 1T, trascritto il 12/09/2017 a Urbino ai nn. 3490 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400. Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto. Importo di 100,00€ godimento e 300,00€ come rata "rent to by".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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**, registrata il 21/07/2004 a Pesaro ai nn. 5945/1719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a caganzia di mutuo.

Importo ipoteca: 52058.85.

Importo capitale: 28921.59.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a F.125 M.308 S.1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/06/2009 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 32610/12714 di repertorio, registrata il 24/06/2009 ai nn. 4434/1064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, registrata il 30/07/2009 ai nn. 5509/1317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 66772.56.

Importo capitale: 33386.28

ipoteca **legale**, registrata il 17/01/2011 ai nn. 309/61, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 32709.34.

Importo capitale: 16354.67

ipoteca **legale**, registrata il 22/02/2016 ai nn. 1015/113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .



Importo ipoteca: 155936.36.
Importo capitale: 77968.18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 188 di repertorio, registrata il 17/05/2022 ai nn. 2956/2190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 divisione (dal 15/06/2005), trascritto il 02/07/2005 ai nn. 5331/2731.

Il titolo è riferito solamente a Sub. 15, 14(parziale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 30/06/2006), trascritto il 29/07/2006 ai nn. 6744/3603.

Il titolo è riferito solamente a Sub. 17, 14(parziale), 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6021/10000, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/03/2005 fino al 15/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a sub. 1 .

Successivamente diviso in sub. 8 e sub.9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3979/10000, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/03/2005 fino al 15/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a sub. 1 .

Successivamente diviso in sub. 8 e sub.9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **60/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato industriale con annessa abitazione , presentata il 13/04/1973 con il n. 3739 di protocollo, rilasciata il 08/10/1973 con il n. 60 di protocollo



Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1345**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Permesso di Costruire N. **24/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione interna di una porzione di fabbricato con realizzazione di una scala esterna , presentata il 13/04/2007 con il n. 5625 di protocollo, rilasciata il 11/05/2007 con il n. 24 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°137 del 28/09/2001 e n°149 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Negli archivi Comunali non è stata reperita l'agibilità per il Permesso di Costruire n°24/2007.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate delle piccole discordanze fra le misure indicate e le misure sul posto. Inoltre non è presente il bancone attrezzato h=90cm di divisione fra la sala di attesa e gli ufficio, ma è presente una normale scrivania. E' presente invece una modifica nel tramezzo fra l'ufficio 2 e la sala riunione per la realizzazione di una piccola nicchia in corrispondenza del pilastro.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub.14.

Le discordanze rilevate si possono ritenere rientranti nelle tolleranze costruttive (art. 34-bis DPR 380/2001 e smi) oppure ininfluenti dal punto di vista edilizio. Non è quindi necessario eseguire una sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate delle piccole discordanze fra le misure indicate e le misure sul posto. Inoltre non è presente il bancone attrezzato h=90cm di divisione fra la sala di attesa e gli ufficio, ma è presente una normale scrivania. E' presente invece una modifica nel tramezzo fra l'ufficio 2 e la sala riunione per la realizzazione di una piccola nicchia in corrispondenza del pilastro.

L'immobile risulta **conforme**.

Le discordanze rilevate si possono ritenere rientranti nelle tolleranze costruttive (art. 34-bis DPR 380/2001 e smi) oppure ininfluenti dal punto di vista edilizio. Non è quindi necessario eseguire una sanatoria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente l'agibilità

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Certificati di congruità impianti: €1.000,00
- Onere tecnico per deposito agibilità: €500,00



Questa situazione è riferita solamente a Sub. 14

BENI IN CAGLI VIA DELLE ROSE SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CAGLI via delle Rose snc, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso ufficio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed un piano sottostrada. L'edificio degli anni settanta ha struttura mista, muratura e cemento armato, con solai in latero cemento, esternamente si presenta in condizioni mediocri di manutenzione. La posizione risulta nelle immediate vicinanze della vecchia zona artigianale-industriale di Cagliari.

L'ufficio ha un'accesso indipendente raggiungibile attraverso un vialetto in ghiaia realizzato in parte sulla corte esclusiva ed in parte sull'area urbana di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 308 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: via delle Rose, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da una zona ingresso a serra vetrata dalla quale si accede ad un ampio "open space" con due postazioni ad uso ufficio; da questo locale è possibile accedere direttamente al bagno con antibagno, al locale archivio adibito anche a locale tecnico, alla sala riunioni e all'ufficio principale. La pavimentazione è in gress, le porte e le finestre con doppio vetro in legno, i locali si presentano in buono stato manutentivo, non sono state rilevate macroscopiche carenze strutturali, si rileva una vecchia macchia dovuta ad infiltrazione nel soffitto dell'ufficio principale.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a GPL, l'impianto elettrico, d'illuminazione e idrico sanitario, tutti gli impianti sono autonomi in buono stato.



CLASSE ENERGETICA:

[230,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-28092 registrata in data 02/09/2017

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
Uffici	119,00	x	100 %	=	119,00
Totale:	119,00				119,00



**ACCESSORI:****altro terreno.** Scoperto esclusivo

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scoperto esclusivo	119,00	x	10 %	=	11,90
Scoperto esclusivo	55,00	x	2 %	=	1,10
Totale:	174,00				13,00

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 308 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 125 particella 308 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Per quanto riguarda queste due aree urbane, non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tale area è insito e ricompreso all'interno del valore dell'ufficio: la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovvero censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3



comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area comune	6,00	x	0 %	=	0,00
Area comune	16,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	22,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Offerta: Molti immobili in vendita

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6mesi/1anno

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Agenzia locale (31/01/2023)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un locale adibito ad uffici?

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di



mercato degli uffici siti nel comune di Cagli o limitrofi similati (PU) con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni riferenti alle quotazioni del mercato immobiliare (OMI) relativi al I semestre 2022 ed informazioni presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,00	x	800,00	=	95.200,00
Valore superficie accessori:	13,00	x	800,00	=	10.400,00
					105.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Percorso per l'accesso su scoperti di altra proprietà	-10.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 95.040,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 95.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricerchare on-line le quotazioni immobiliari (OMI) relative al I semestre 2022 riguardanti immobili simili della stessa zona.
 2. Ricerchare i valori di mercato degli immobili nella zona del cespite presso le agenzie immobiliari.
- Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area e la classe energetica e lo stato manutentivo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Cagli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione/tecnici

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	ufficio	119,00	13,00	95.040,00	95.040,00
				95.040,00 €	95.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.540,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a CAGLI via delle Rose snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso laboratorio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed un piano sottostrada. L'edificio degli anni settanta ha struttura mista, muratura e cemento armato, con solai in latero cemento; esternamente si presenta in condizioni mediocri di manutenzione. La posizione risulta nelle immediate vicinanze della vecchia zona artigianale-industriale di Cagli.

Il locale allo stato attuale risulta accessibile solo dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà attraverso una apertura di collegamento.

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

- foglio 125 particella 308 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via delle Rose snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.010,00
Data della valutazione:	20/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 10+10, stipulato il 05/09/2017, con scadenza il 05/09/2027, registrato il 11/09/2017 a Urbino ai nn. 2263 serie IT, trascritto il 12/09/2017 a Urbino ai nn. 3490 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400.

Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto. Importo di 100,00€ godimento e 300,00€ come rata "rent to by".



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, registrata il 22/02/2016 ai nn. 1015/113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 155936.36.

Importo capitale: 77968.18

ipoteca **volontaria**, registrata il 21/07/2004 a Pesaro ai nn. 5945/1719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: 52058.85.

Importo capitale: 28921.59.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a F125 M308 S1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/06/2009 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 32610/12714 di repertorio, registrata il 24/06/2009 ai nn. 4434/1064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia del mutuo fondario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **legale**, registrata il 30/07/2009 ai nn. 5509/1317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 66772.56.

Importo capitale: 33386.28

ipoteca **legale**, registrata il 17/01/2011 ai nn. 309/61, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 32709.34.

Importo capitale: 16354.67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 118 di repertorio, registrata il 17/05/2022 ai nn. 2956/2190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 divisione (dal 15/06/2005), trascritto il 02/07/2005 ai nn. 5331/2731.

Il titolo è riferito solamente a sub.15 e 14 (parziale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 30/06/2006), trascritto il 29/07/2006 ai nn. 6744/3603.

Il titolo è riferito solamente a sub.15 e 14 (parziale), 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6021/10000, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/03/2005 fino al 15/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a sub.1.

Successivamente diviso in sub. 8 e sub. 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3979/10000, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/03/2005 fino al 15/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a sub. 1.

Successivamente diviso in sub. 8 e sub. 9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **60/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato industriale con annessa abitazione, presentata il 13/04/1973 con il n. 3739 di protocollo, rilasciata il 08/10/1973 con il n. 60 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1345**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°137 del 28/09/2001 e n°149 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile visionare internamente il bene in quanto l'unico accesso è su altra proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI VIA DELLE ROSE SNC
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CAGLI via delle Rose snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso laboratorio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed un piano sottostrada. L'edificio degli anni settanta ha struttura mista, muratura e cemento armato, con solai in latero cemento; esternamente si presenta in condizioni mediocri di manutenzione. La posizione risulta nelle immediate vicinanze della vecchia zona artigianale-industriale di Cagli.

Il locale allo stato attuale risulta accessibile solo dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà attraverso una apertura di collegamento.

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

- foglio 125 particella 308 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via delle Rose snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso laboratorio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed un piano sottostrada. Il locale allo stato attuale risulta accessibile solo dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà attraverso una apertura di collegamento. Sono presenti due finestre, una sul fronte dell'edificio ed una più piccola sul retro. Tale cespite ha valore di acquisto solo per la proprietà con l'accesso. Allo stato dei fatti l'unità immobiliare risulta inutilizzabile dalla proprietà.

APE non presente in quanto non è stato possibile visionare l'interno di questa proprietà, poichè accessibile solo da altra proprietà.

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	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) (06/02/2023)

Offerta: Immobile vendibile solo alla proprietà con l'accesso

Tempo di rivendita o di assorbimento: Indefinibile



Valore minimo: 650,00
 Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei laboratori artigianali in Cagli (PU) nella zona in cui ricate il cespite con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni riferenti alle quotazioni del mercato immobiliare (OMI) relativi al I semestre 2022 ed informazioni presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 650,00 = **14.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vendibile solo alla proprietà con accesso al locale	-4.290,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.010,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line le quotazioni immobiliari (OMI) relative al I semestre 2022 riguardanti immobili simili della stessa zona.
 2. Ricercare i valori di mercato degli immobili nella zona del cespite presso le agenzie immobiliari.
- Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area e la classe energetica e lo stato manutentivo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Cagli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione/tecnici

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	22,00	0,00	10.010,00	10.010,00
				10.010,00 €	10.010,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.010,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.010,00**

data 20/02/2023

il tecnico incaricato
Elisa Boinaga

