



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO S.P.A.E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MONICA PROFILI**

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAGLI via Don Minzoni 44, della superficie commerciale di **121,26** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento staggito è composto da due blocchi autonomi e quasi simmetrici, si sviluppa su cinque piani di cui tre fuori terra sul fronte della strada (Via don Minzoni) e due sotto strada a degradare verso valle (sul retro); ogni blocco ha la scala interna di collegamento ditutti i piani ed è presente l'ascensore interno e funzionante. L'ubicazione è alle porte del centro storico di Cagli ed anche in una zona tranquilla, circondata dalle colline e monti . L'edificio è suddiviso la maggior parte in appartamenti ed il resto uffici, negozi, e garage. L' appartamento oggetto di questa procedura è posto al piano primo con le vedute sulla zona panoramica sita sul retro.

Il piano primo è suddiviso in quattro alloggi di cui due con affaccio sul fronte strada e gli altri due sul retro (uno di questi è quello staggito). L'unità in oggetto è composta da un' ampia zona giorno, in cui si accede dalla portone principale, poi si entra nel corridoio che conduce alla zona notte con tre camere da letto, un bagno, un wc ed un ripostiglio; in realtà le due camere adiacenti sono state collegate da un' apertura sul tramezzo che le divideva; la superficie totale calpestabile è di circa 89,50 mq. Poi a valorizzare l'appartamento c'è una spaziosa terrazza, di superficie circa 61,00mq che si sviluppa lungo tutta la parete esterna, la veduta è panoramica sulle colline e monti che circondano Cagli. I tre bordi della terrazza sono protetti dal parapetto in cemento; la terrazza non ha nessun tipo di copertura e questo è motivo delle infiltrazioni d'acqua nella parete del fabbricato e nei parapetti; ci sono tracce visibili anche all'interno delle stanze. Le rifiniture dell' alloggio sono: pavimentazione e rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato, i battiscopa in legno, le porte in legno tamburato, gli infissi interni in legno e quelli esterni sono persiane in alluminio verniciato. Tutto il fabbricato è tinteggiato ma a causa delle infiltrazioni d' acqua ci sono evidenti tracce di umidità e distacco di parte della tinteggiatura e dell'intonaco.

L' unità immobiliare è abitata dagli inquilini del [REDACTED] con regolare contratto d'affitto, ormai da anni; ci sono tutti gli allacci alle utenze pubbliche, luce, acqua e gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale interna e c'è anche ascensore interno, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n.44, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 29/06/2021 Pratica n. PS0032783 in atti dal 29/06/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio (n.13393.1/2021)

Coerenze: Confina con le unità abitative censite al Catasto Fabbricati al foglio 149 mappale 338 subalterno 62 di proprietà dei Signori [REDACTED]; subalterno 63 del mappale 338 foglio 149 di proprietà del Sig. [REDACTED]; poi confina con il corridoio condominiale, bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 149 mappale 338 subalterno 44.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,26 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.630,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.600,00
Data della valutazione:	14/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/06/2016, registrato il 10/06/2016 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1094 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.000,00 annui

## 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** attiva, stipulata il 24/11/2003 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 24385/8061 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 32038/12249 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 34837/14402 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 883, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: € 140.000,00.  
 Importo capitale: € 70.000,00.  
 Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 20/06/2022 a Uff.Giud. Unep presso tribunale di Urbino ai nn. 362, trascritta il 27/07/2022 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento Immobiliare

*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>€. 2.068,65</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>57,14/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	

Ho contattato l' amministratrice di condominio mi ha riferito che sono in previsione dei lavori di manutenzione straordinaria nell' immobile a causa delle continue infiltrazioni d'acqua; ancora non è stato nominato un tecnico per la pratica edilizia e nemmeno una ditta esecutrice.

In merito alle spese di condominio, fino ad oggi, sono state pagate dal Sig. [REDACTED] e dal suo inquilino.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32037/12248 di repertorio, trascritto il 11/12/2008 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 5890.

Atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro Eredi di [REDACTED] Snc di [REDACTED] e C. con sede a Cagli per 1/1 di piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/1993 fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 19/10/1993 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 10283 di repertorio, trascritto il 16/11/1993 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3744.

Catena Benito è deceduto in data 15/10/2007

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 15/10/2007 fino al 24/07/2008), registrato il 21/05/2008 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 1/415, trascritto il 16/10/2008 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4766.

Dichiarazione di successione a favore di [REDACTED], per 1/3 ciascuno



di piena proprietà; contro [REDACTED] e [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Mancini Giuseppe del 06/02/2013 rep. 117850/24833 trascritto il 08/02/2013 al n. 563.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 15/10/2007 fino al 24/07/2008), registrato il 21/05/2008 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 1/415, trascritto il 16/10/2008 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4766.

Dichiarazione di successione a favore di [REDACTED], per 1/3 ciascuno di piena proprietà; contro [REDACTED] nato a Cagli il 03/04/1937 e deceduto il 15/10/2007 per 1/1 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Mancini Giuseppe del 06/02/2013 rep. 117850/24833 trascritto il 08/02/2013 al n. 563.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 15/10/2007 fino al 24/07/2008), registrato il 21/05/2008 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 1/415, trascritto il 16/10/2008 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4766.

Dichiarazione di successione a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per 1/3 ciascuno di piena proprietà; contro [REDACTED] nato a Cagli il 03/04/1937 e deceduto il 15/10/2007 per 1/1 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Mancini Giuseppe del 06/02/2013 rep. 117850/24833 trascritto il 08/02/2013 al n. 563.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di Conferimento in Società (dal 24/07/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 31597/11907 di repertorio, trascritto il 08/08/2008 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3625.

Atto di Conferimento in Società a favore di [REDACTED] e C. con sede a Cagli, per 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per 1/3 ciascuno di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **120 del 28/10/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato a destinazione residenziale a più alloggi (n.20) attività commerciali, servizi terziari e garages, in Cagli, Via Don Minzoni, a completamento area urbanizzata, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 09/01/2009 con il n. 69 di protocollo.

Le varianti sono: Concessione edilizia n.34 del 09/04/2002 ; Permesso di Costruire n.29 del 10/07/2003; e Denuncia inizio attività (D.I.A. n. 2618 del 01/03/2004).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B1 di completamento interno. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.65 bis del PdF . Destinazioni d'uso previste : residenziale, commerciale, artigianale di servizio, culturale, turistico, ricreativo, amministrativo, direzionale. Destinazione degli accessori : garage e depositi. Indici di piano : numero di piani minimo abitabili, minimo 1, massimo 4, attico considerato piano. Indice di fabbricabilità -I: 3 mc/mq; distanze dalle strade : secondo gli allineamenti se esistenti oppure alle distanze da strade (filo strada), ml5,00-7,50-10,00 per strade rispettivamente di larghezza < o = a ml.7,00; tra 7,00; tra 7,00-15,00; > a ml 15,00. Distanze dai confini: a confine se le preesistenti sono a confine, oppure >o= 5ml; distanze da altri edifici minimo ml 10,00. Altezza massima ml 15,00 (corretta dal vigente PPAR secondo l'art. n.27).

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B1 "zone sature con regola insediativa". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 - destinazioni d'uso: residenziale, uffici,



negozi servizi e attrezzature ad uso collettivo e di interesse pubblico (alberghi, ristoranti) , artigianato nei limiti (non molesti o nocivi); norme e di indici di piano : n. piani massimo 2, comunque non più di 3 piani fuori terra; indice di fabbricazione = 3 mc/mq; le distanze dalle strade , secondo il PdF e quindi :secondo gli allineamenti se esistenti oppure alle distanze da strade , ml. 5-7.50-10.00 per strade rispettivamente di larghezza < o = a ml 7,00; tra 7.00-15.00; > a ml 15.00. Distanze dai confini: a confine se le preesistenti sono a confine, oppure > o = 5 ml o 1/2 dell'altezza massima dell'edificio; distanze da altri edifici minimo ml 10.00; altezza massima ml.9,60 (corretta dal vigente PPAR secondo l'art. 27 e dal REC che prevede in terreni in pendenza un aumento del 20%)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ho proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari sono stati reperiti: la pratica edilizia della Concessione Edilizia iniziale di costruzione del fabbricato e le successive varianti che riguardano l'intero immobile e l'agibilità delle unità immobiliari.

Il giorno del sopralluogo ho visionato sia l'appartamento staggiato che i prospetti esterni del fabbricato e da un confronto con gli elaborati di progetto, l'alloggio è conforme a parte che due camere attigue sono diventate comunicanti con un'apertura nel divisorio. Invece nell'intero fabbricato c'è una incongruenza da segnalare che l'ultimo piano interrato (con destinazione garage) non è totalmente interrato come rappresentato nei disegni ma è fuori terra, quindi l'altezza massima dell'edificio, sul retro, prevista dai piani attuativi, degli strumenti urbanistici in vigore, e dichiarata nei progetti autorizzati, non viene rispettata perchè maggiore. L'intero edificio non ha la conformità urbanistica, sia per quanto riguarda l'altezza esterna sul retro che per i volumi dichiarati, di conseguenza non potrà accedere ai bonus fiscali per le eventuali ristrutturazioni edilizie o manutenzioni. Per regolarizzare lo stato di fatto bisogna realizzare le opere come da progetto autorizzato cioè interrarlo.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra le due camere da letto adiacenti è stata realizzata un'apertura così che le due stanze sono diventate comunicanti. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 06 giugno 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e successive

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001: €.1.350,00
- oblazione - diritti di segreteria -da versare alla tesoreria comunale: €.1.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio staggiato





scatto su apertura tra le due camere - alloggio Cagli

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

BENI IN CAGLI VIA DON MINZONI 44

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI via Don Minzoni 44, della superficie commerciale di **121,26** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento staggito è composto da due blocchi autonomi e quasi simmetrici, si sviluppa su cinque piani di cui tre fuori terra sul fronte della strada (Via don Minzoni) e due sotto strada a degradare verso valle (sul retro); ogni blocco ha la scala interna di collegamento di tutti i piani ed è presente l'ascensore interno e funzionante. L'ubicazione è alle porte del centro storico di Cagli ed anche in una zona tranquilla, circondata dalle colline e monti. L'edificio è suddiviso la maggior parte in appartamenti ed il resto uffici, negozi, e garage. L'appartamento oggetto di questa procedura è posto al piano primo con le vedute sulla zona panoramica sita sul retro.

Il piano primo è suddiviso in quattro alloggi di cui due con affaccio sul fronte strada e gli altri due sul retro (uno di questi è quello staggito). L'unità in oggetto è composta da un'ampia zona giorno, in cui si accede dalla portone principale, poi si entra nel corridoio che conduce alla zona notte con tre camere da letto, un bagno, un wc ed un ripostiglio; in realtà le due camere adiacenti sono state collegate da un'apertura sul tramezzo che le divideva; la superficie totale calpestabile è di circa 89,50 mq. Poi a valorizzare l'appartamento c'è una spaziosa terrazza, di superficie circa 61,00mq che si sviluppa lungo tutta la parete esterna, la veduta è panoramica sulle colline e monti che circondano Cagli. I tre bordi della terrazza sono protetti dal parapetto in cemento; la terrazza non ha nessun tipo di copertura e questo è motivo delle infiltrazioni d'acqua nella parete del fabbricato e nei parapetti; ci sono tracce visibili anche all'interno delle stanze. Le rifiniture dell'alloggio sono: pavimentazione e rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato, i battiscopa in legno, le porte in legno tamburato, gli infissi interni in legno e quelli esterni sono persiane in alluminio verniciato. Tutto il fabbricato è tinteggiato ma a causa delle infiltrazioni d'acqua ci sono evidenti tracce di umidità e distacco di parte della tinteggiatura e dell'intonaco.

L'unità immobiliare è abitata dagli inquilini del [REDACTED], con regolare contratto d'affitto, ormai da anni; ci sono tutti gli allacci alle utenze pubbliche, luce, acqua e gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale interna e c'è anche ascensore interno, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6



vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n.44, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 29/06/2021 Pratica n. PS0032783 in atti dal 29/06/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio (n.13393.1/2021)

Coerenze: Confina con le unità abitative censite al Catasto Fabbricati al foglio 149 mappale 338 subalterno 62 di proprietà dei Signori [REDACTED]; subalterno 63 del mappale 338 foglio 149 di proprietà del Sig. [REDACTED] poi confina con il corridoio condominiale, bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 149 mappale 338 subalterno 44.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Fronte del palazzo ubicato in Via Don Minzoni,44 -Cagli



Retro del palazzo -Cagli-



Fianco del palazzo -Cagli-



Zona giorno -Appartamento Cagli



Portone d'ingresso -Appartamento Cagli



Bagno principale - Appartamento Cagli

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	
campo da calcio	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
vigili del fuoco	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri	al di sopra della media	
superstrada distante 2 Km	nella media	
autostrada distante 67 Km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : interna con rivestimento in piastrelle di ceramica. le scale sono condominiali per tutti i piani del fabbricato	al di sopra della media	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	--

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato. sono in uno	al di sotto della media	



stato di degrado perchè non protetti dagli agenti atmosferici e il sistema di raccolta delle acque piovane è scarso

Degli Impianti:

ascensore: condominiale - interno al fabbricato

nella media



Scala interna condominiale -Fabbricato Cagli



Ascensore interno condominiale - Fabbricato Cagli



Terrazza posto sul retro -di proprietà dell'esecutato- Alloggio Cagli

CLASSE ENERGETICA:



[132,58 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2014-67886 registrata in data 31/10/2014

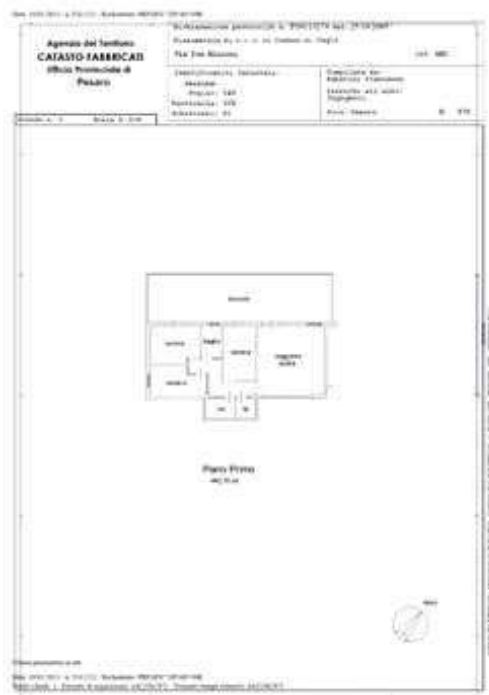
CONSISTENZA:

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
alloggio	105,86	x	100 %	=	105,86
terrazza	61,60	x	25 %	=	15,40
<b>Totale:</b>	<b>167,46</b>				<b>121,26</b>





Planimetria catastale del 25/10/2005 Prot. n. PS0113274 -Cagli Foglio149-Mappale 338- subalterno 61

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare di Cagliari

Descrizione: Ampio appartamento in buono stato di conservazione

Indirizzo: Cagliari centro - zona Giardini

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 1.120,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento di tipo civile

Indirizzo: Zona semicentrale di Cagliari

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento posto al piano primo di una palazzina - abitabile

Indirizzo: zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.368,42 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare di Cagli (01/03/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Valori indicativi di nuove costruzioni

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Piano Primo è presente l'ascensore condominiale)= 1,00
- Coefficiente di esposizione ( l'affaccio principale è su zona panoramica)= 1,00
- Coefficiente di orientamento ( Nord-est ) = 0,90
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 2004) - Vetustà: circa 19 anni e conservazione: sufficiente dell' edificio= 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2 ) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture discrete) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato secondo le normative antisismiche con struttura portante in cemento-armato pre-compresso) = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,89

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.121,26.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.200,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell' immobile da stimare .



1.200,00x 0,89 = € 1.068,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,26 x 1.068,00 = **129.505,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.505,68**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.505,68**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell' esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

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: Studi tecnici di Cagli

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	121,26	0,00	129.505,68	129.505,68
				<b>129.505,68 €</b>	<b>129.505,68 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.



---

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 6.475,28</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.630,40</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 30,40</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>€. 120.600,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

## LOTTO 2

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

**A** ufficio a ACQUALAGNA Corso Roma 56, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità staggita fa parte del fabbricato che è di proprietà dell'esecutato, [REDACTED], ed è completamente oggetto di questa esecuzione immobiliare. Infatti il fabbricato è diviso in due unità, ufficio, una porzione del piano terra, e alloggio che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto (secondo), ognuna con ingresso indipendente. E' ubicato nel centro storico di Acqualagna, lungo il Corso Roma, il corso principale del paese, e contiguo ad altri immobili con caratteristiche simili. La destinazione attuale del locale, oggetto di questa perizia, è di ufficio, dal 2008 è stato affittato ad un'agenzia assicurativa. Ha l'unico ingresso su Corso Roma e si sviluppa in un solo ambiente principale, di superficie calpestabile di circa mq.15,00, e sul retro c'è un piccolo anti-bagno ed un bagno di piccole dimensioni, ricavato in parte del sottoscala, dell' alloggio di proprietà. L'altezza interna dell' ufficio è di circa ml.2,73. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro con due vetrate fisse laterali che illuminano il locale; il servizio igienico non ha finestre ma è areato con un impianto d'aspirazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres; l' impianto elettrico ed igienico-sanitario è presente mentre l' impianto termico non è stato installato infatti vengono utilizzate delle stufette elettriche per riscaldare l'ambiente. La facciata principale, sull'esterno, è rifinita con rivestimento di lastre di marmo chiaro al piano terra e al piano superiore è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è stato demolito e ricostruito nel 1958, nel tempo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria ; la struttura portante è in muratura di pietra e mattoni con spessore di circa 50cm.

Il grado di conservazione e di manutenzione, dell' unità immobiliare in oggetto, è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,73 ml. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 271,29 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.56 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n. PS0022917 in atti dal 31/03/2023 Frazionamento e fusione (n.22917.1/2023)  
Coerenze: Confini: Nord con immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est e a Sud con l'unità immobiliare, oggetto di questa esecuzione distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 2; ad Ovest confina con il Corso Roma  
Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,50 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:	€. 25.392,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data della valutazione:	14/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 01/05/2008, registrato il 22/05/2008 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1357 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 2.400,00 annui netti

### 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** attiva, stipulata il 24/11/2003 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 24385/8061 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 32038/12249 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 34837/14402 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 883, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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





pignoramento, registrata il 20/06/2022 a Uff.Giud. Unep presso tribunale di Urbino ai nn. 362, trascritta il 27/07/2022 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento Immobiliare

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, con atto stipulato il 29/09/1999 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 18253 di repertorio, trascritto il 07/10/1999 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3610.

██████████ ha acquistato dai Sigg. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. **01/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricostruzione di una casa di civile abitazione, sita in Via Corso Roma del capoluogo, presentata il 25/01/1958 con il n. prot. 435 di protocollo, rilasciata il 25/01/1958 con il n. 01 di protocollo, agibilità del 10/10/1966.

I lavori eseguiti relativi a questa pratica edilizia sono stati la demolizione e ricostruzione di tutto l'immobile. I lavori sono iniziati il 25/02/1958 ed ultimati in data 09/10/1959.

Autorizzazione edilizia N. **1995-3544**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione targa professionale (cm.30x27) da porre sul prospetto di Corso Roma, presentata il 17/06/1995 con il n. 3544 di protocollo, rilasciata il 21/08/1995 con il n. 3544 di protocollo.

Nel tempo, la targa è stata rimossa perchè la ██████████ non esercita più nei locali oggetto di perizia

Permesso di Costruire N. **27 del 08/06/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con cambio destinazione d'uso di porzione di fabbricato ubicato in Corso Roma nn.56-58 di Acqualagna, presentata il 23/05/2005 con il n. 2005/4716 di protocollo, rilasciata il 08/05/2005 con il n. 27 di protocollo, agibilità del 08/07/2005 con il n. 5977 di protocollo.

L'unità immobiliare di proprietà ██████████ era stata presa in locazione dell'attività di ristorazione che esercitava nell'unità adiacente ( distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 subalterno 7



ubicata in Corso Roma al n.58). Infatti con questi lavori sono state rese comunicanti , con l'apertura di una porta sul muro di confine. L' unità di [REDACTED] era stata trasformata in una saletta di ristoro e sul retro il servizio igienico per i clienti.

Titolo Unico per attività produttive **N. 5 del 08/06/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato per esercizio di ristorazione., presentata il 23/05/2005 con il n. 4716 di protocollo, rilasciata il 08/06/2005 con il n. 5 di protocollo, agibilità del 08/07/2005 con il n. 5977 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parte integrante del Titolo Unico è il Permesso di Costruire n.27 del 08/06/2005.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.38 del 08/06/2007, l'immobile ricade in zona A1 - zona centro storico del capoluogo soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi solo interventi di restauro conservativo; non previsti aumenti delle volumetrie od altezze

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta ha proceduto alla variazione catastale (precedentemente, 19/03/2023, autorizzata dal Giudice) perchè nelle due planimetrie che identificavano il fabbricato sia del negozio che dell'alloggio al piano terra la consistenza del wc che è utilizzato ed accessibile solo dal negozio (ex sub.1 ora sub.3) una parte del wc veniva rappresentata anche nella planimetria dell'alloggio (ex sub. 2 ora sub.4). Con l'aggiornamento delle planimetrie catastali protocollato in data 31/03/2023 n.PS0022917 ho dovuto sopprimere i due subalterni ,1 e 2, e attribuire i nuovi subalterno , il sub.3 che censisce il negozio e il sub. 4 l'alloggio; i dati di classamento (categoria, classe e rendita) sono rimasti invariati.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La categoria catastale attuale, dell'unità, è di negozio (C/1) invece viene utilizzato come ufficio (A/10). (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della variazione catastale : €350,00
- Diritti catastali di presentazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale viene utilizzato come ufficio e non come negozio . Nei progetti depositati in Comune ed al Catasto la destinazione è di negozio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e successive varianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria S.C.I.A.

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

Costi di regolarizzazione:



- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.150,00
- Pratica edilizia sanatoria S.C.I.A.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso del locale

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ACQUALAGNA CORSO ROMA 56

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a ACQUALAGNA Corso Roma 56, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità staggita fa parte del fabbricato che è di proprietà dell'esecutato, [REDACTED], ed è completamente oggetto di questa esecuzione immobiliare. Infatti il fabbricato è diviso in due unità, ufficio, una porzione del piano terra, e alloggio che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto (secondo), ognuna con ingresso indipendente. E' ubicato nel centro storico di Acqualagna, lungo il Corso Roma, il corso principale del paese, e contiguo ad altri immobili con caratteristiche simili. La destinazione attuale del locale, oggetto di questa perizia, è di ufficio, dal 2008 è stato affittato ad un'agenzia assicurativa. Ha l'unico ingresso su Corso Roma e si sviluppa in un solo ambiente principale, di superficie calpestabile di circa mq.15,00, e sul retro c'è un piccolo anti-bagno ed un bagno di piccole dimensioni, ricavato in parte del sottoscala, dell' alloggio di proprietà. L'altezza interna dell' ufficio è di circa ml.2,73. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro con due vetrate fisse laterali che illuminano il locale; il servizio igienico non ha finestre ma è areato con un impianto d'aspirazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres; l' impianto elettrico ed igienico-sanitario è presente mentre l' impianto termico non è stato installato infatti vengono utilizzate delle stufette elettriche per riscaldare l'ambiente. La facciata principale, sull'esterno, è rifinita con rivestimento di lastre di marmo chiaro al piano terra e al piano superiore è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è stato demolito e ricostruito nel 1958, nel tempo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria ; la struttura portante è in muratura di pietra e mattoni con spessore di circa 50cm.

Il grado di conservazione e di manutenzione, dell' unità immobiliare in oggetto, è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,73 ml. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 271,29 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.56 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n. PS0022917 in atti dal 31/03/2023 Frazionamento e fusione (n.22917.1/2023)  
Coerenze: Confini: Nord con immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est e a Sud con l'unità immobiliare, oggetto di questa esecuzione distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 2; ad Ovest confina con il Corso Roma  
Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.





Prospetto su Corso Roma -Acqualagna



Scatto interno su porta d'ingresso -ufficio -Acqualagna



Scatto interno verso la porta dell'antibagno dell'ufficio al P.T. - Acqualagna



Bagno - ufficio al P.T. - Acqualagna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 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:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès nella media

*portone di ingresso:* a due ante realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: nella media



con maniglione antipanico

Degli Impianti:

*termico*: non è presente l'impianto termico. E'  
utilizzata una stufetta elettrica



CLASSE ENERGETICA:



[590,65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

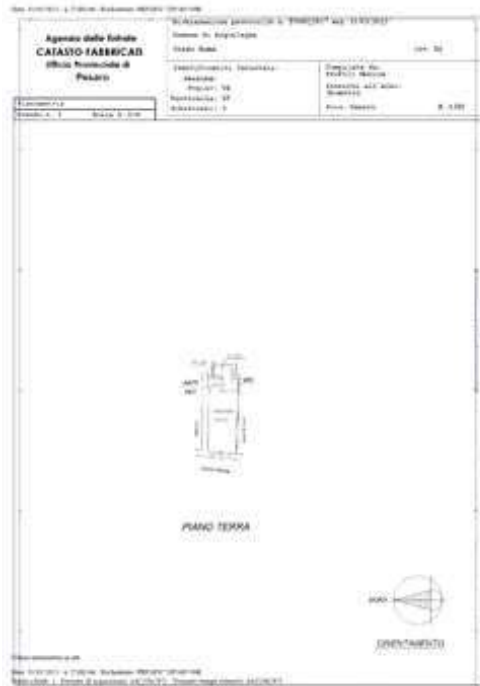
Certificazione APE N. 20230306-041001-65891 registrata in data  
06/03/2023

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
ufficio	23,50	x	100 %	=	23,50
<b>Totale:</b>	<b>23,50</b>				<b>23,50</b>



Planimetria catastale aggiornata dell'unità in Acqualagna F.54-M.65-sub3 (ex sub1)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare di Acqualagna

Descrizione: Locale ad uso ufficio -ristrutturato e con impianto di riscaldamento

Indirizzo: Corso Roma - Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ufficio

Indirizzo: centro storico- Acqualagna

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

studio tecnico di Acqualagna (01/03/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'ufficio, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (PianoTerra)= 1,00
- Coefficiente di esposizione ( l'affaccio è sul Corso Roma, una delle vie principali del centro di Acqualagna)= 1,10
- Coefficiente di orientamento ( Nord-est ) = 0,95
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di ristrutturazione 2005) -Vetustà: circa 18 anni e conservazione: buon grado= 1,00
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 1 con antibagno ) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture discrete) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale unico vano) = 1,00
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (superficie ridotta) = 0,90
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato secondo le normative antisismiche con struttura portante in muratura) = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i



coefficienti sopra descritti = 0,98

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.23,50.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.300,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

$$1.300,00 \times 0,98 = € 1.274,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,50 x 1.274,00 = **29.939,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.939,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.939,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

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

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	23,50	0,00	29.939,00	29.939,00



	29.939,00 €	29.939,00 €
--	-------------	-------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 1.496,95</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.050,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.392,05</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 92,05</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>€. 25.300,00</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a ACQUALAGNA Corso Roma 54, della superficie commerciale di **158,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare si sviluppa da cielo a terra, piano terra, piano primo e piano secondo che coincide con il sottotetto non abitabile, è contigua ad altri fabbricati con simili caratteristiche ed è ubicata in zona centro storico di Acqualagna; il prospetto principale è su Corso Roma, il corso del centro storico, il retro ha l'affaccio sul verde di proprietà esclusiva e sulla Via Flaminia, strada con traffico scorrevole. Il fabbricato ha il doppio ingresso dall'esterno, quello principale sul Corso Roma e l'altro sul retro da Via Flaminia entrambi solo pedonali. Tutto l'immobile è completamente arredato. Il giorno del sopralluogo, 23 febbraio 2023, ho rilevato la situazione che descrivo di seguito. Al piano terra sul retro del fabbricato si sviluppano: una camera/soggiorno, un corridoio per accedere al tinello e al bagno; dalla camera/soggiorno si accede all'esterno dove c'è lo scoperto esclusivo che si espande fino sulla strada principale del paese e sui parcheggi pubblici, di Via Flaminia; questo piano è stato locato, con contratto di comodato gratuito, ad un signore che lo utilizza come bilocale. Le altezze interne variano, nella camera/soggiorno è di ml.2,82 circa e nelle altre tre stanze (corridoio, bagno e cucinotto) è di circa ml. 2,69. Dal portone principale su Corso Roma, si percorre un lungo corridoio e poi si arriva alla porta d'ingresso dei locali al piano terra, ed alla scala interna per accedere ai piani superiori. La scala è illuminata da un lucernario centrale installato nel tetto di copertura. Nell'appartamento del piano primo, disabitato, si accede attraverso una porta a soffietto, sistemata in cima alla scala, poi c'è il corridoio centrale che divide la zona giorno dalla zona notte; quest'ultima, si trova a destra della scala ed è composta dalla camera matrimoniale che ha la finestra su Corso Roma mentre la seconda camera, ha le dimensioni e caratteristiche di un ripostiglio, con una finestra che ha l'affaccio sul pianerottolo della scala interna; l'altezza della zona notte è di circa ml.2,64. La zona giorno, posta a sinistra della scala, si sviluppa in un ampio ambiente destinato al soggiorno, pranzo ed angolo cottura, con camino ad angolo, l'altezza interna è di circa ml.2,63; poi da questa zona si accede direttamente al bagno, altezza di ml.2,26 circa, e al terrazzo, sul retro. Dalla scala centrale si prosegue al piano superiore, piano sottotetto con altezze che variano da ml.2,45 circa, al colmo, e la minima ml.0,15 circa. E' suddiviso in due stanze e solo una è allo stato finito, pavimentata, intonacata, tinteggiata, con impianto elettrico funzionante ed è illuminata ed areata da una finestra posizionata nell'abbaino a tetto. L'altra porzione di mansarda è allo stato grezzo priva di rifiniture interne ed è illuminata da un finestrotto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato è buono. La posizione è ottima, zona centrale di Acqualagna ed anche abbastanza tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto), ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65-66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.54, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n.PS0022917 in atti dal 31/03/2023

Coerenze: Confini : a Nord con fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] e altri; ad Est con la strada Flaminia e il terreno distinto al Catasto al Foglio 54 mappale 64 di proprietà [REDACTED] ed altri; a sud con il fabbricato censito al Catasto fabbricati al foglio 54 mappale 67 di proprietà Belli Federico ed altri; ad ovest con il Corso Roma e l'unità immobiliare anch'essa oggetto di questa esecuzione immobiliare distinta al catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 1 di proprietà [REDACTED];

La particella in oggetto ha il doppio identificativo 65 subalterno 4 e 66. Nella mappa del



Catasto Terreni la particella 65 corrisponde al fabbricato e la particella 66 allo scoperto di proprietà esclusiva di [REDACTED]. Annotazioni in visura : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,73 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.256,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.250,00
Data della valutazione:	14/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 24/05/2022, con scadenza il 21/02/2023, registrato il 27/05/2022 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 588 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il Signor [REDACTED] ha stipulato il contratto di comodato gratuito ad uso abitativo riferito solo ad una porzione dell' immobile, quella al Piano Terra, composta da un ingresso su Corso Roma e un corridoio comune con l'unità al piano primo, poi si accede ad un ampio vano utilizzato come camera da letto e soggiorno, un cucinotto e un wc, all'esterno sul retro c'è lo scoperto esclusivo che permette di accedere anche dalla Via Flaminia. La durata del contratto è annuale e rinnovabile tacitamente di anno in anno. Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria dell' immobile sono a carico del comodatario, nella cifra di € 1.800,00 annue.

## 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** attiva, stipulata il 24/11/2003 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn.



24385/8061 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 32038/12249 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 34837/14402 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 883, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, registrata il 20/06/2022 a Uff.Giud. Unep presso tribunale di Urbino ai nn. 362, trascritta il 27/07/2022 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento Immobiliare

#### 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 notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 29/06/2011), con atto stipulato il 29/06/2011 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 34836/14401 di repertorio, trascritto il 12/07/2011 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 2636.

Donazione a favore di [REDACTED] per 1/1 di proprietà

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1999 fino al 01/08/2008), con atto stipulato il 29/09/1999 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 18253 di



repertorio, trascritto il 07/10/1999 a Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3610.

\_\_\_\_\_ ha acquistato dai \_\_\_\_\_

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 01/08/2008 fino al 29/06/2011), con atto stipulato il 01/08/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 31632/11935 di repertorio, trascritto il 12/08/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3776.

Donazione a favore di \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. **01/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricostruzione di una casa di civile abitazione, sita in Via Corso Roma del capoluogo, presentata il 25/01/1958 con il n. prot. 435 di protocollo, rilasciata il 25/01/1958 con il n. 01 di protocollo, agibilità del 10/10/1966.

I lavori eseguiti relativi a questa pratica edilizia sono stati la demolizione e ricostruzione di tutto l'immobile. I lavori sono iniziati il 25/02/1958 ed ultimati in data 09/10/1959.

Comunicazione opere interne Art.26 Legge 47/85 N. **27/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica della distribuzione interna dell'alloggio sito in Corso Roma n.54, presentata il 10/02/2000 con il n. 27 di protocollo, rilasciata il 17/02/2000 con il n. prot.1022 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.38 del 08/06/2007, l'immobile ricade in zona A1 - zona centro storico del capoluogo soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi solo interventi di restauro conservativo; non sono previsti aumenti di volumetrie e di altezze

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta ha proceduto alla variazione catastale (precedentemente, in data 19/03/2023, autorizzata dal Giudice) perchè nelle due planimetrie che identificavano il fabbricato sia del negozio che dell'alloggio al piano terra la consistenza del wc che è utilizzato ed accessibile solo dal negozio (ex sub.1 ora sub.3) una parte del wc veniva rappresentata anche nella planimetria dell'alloggio (ex sub . 2 ora sub.4). Con l'aggiornamento delle planimetrie catastali protocollato in data 31/03/2023 n.PS0022917 ho dovuto sopprimere i due subalterni ,1 e 2, e attribuire i nuovi subalterni , il sub.3 che censisce il negozio e il sub. 4 l'alloggio, i dati di classamento (categoria, classe e rendita) sono rimasti invariati.

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L.31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e successive)

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ACQUALAGNA CORSO ROMA 54

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ACQUALAGNA Corso Roma 54, della superficie commerciale di **158,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare si sviluppa da cielo a terra, piano terra, piano primo e piano secondo che coincide con il sottotetto non abitabile, è contigua ad altri fabbricati con simili caratteristiche ed è ubicata in zona centro storico di Acqualagna; il prospetto principale è su Corso Roma, il corso del centro storico, il retro ha l'affaccio sul verde di proprietà esclusiva e sulla Via Flaminia, strada con traffico scorrevole. Il fabbricato ha il doppio ingresso dall'esterno, quello principale sul Corso Roma e l'altro sul retro da Via Flaminia entrambi solo pedonali. Tutto l'immobile è completamente arredato. Il giorno del sopralluogo, 23 febbraio 2023, ho rilevato la situazione che descrivo di seguito. Al piano terra sul retro del fabbricato si sviluppano: una camera/soggiorno, un corridoio per accedere al tinello e al bagno; dalla camera/soggiorno si accede all'esterno dove c'è lo scoperto esclusivo che si espande fino sulla strada principale del paese e sui parcheggi pubblici, di Via Flaminia; questo piano è stato locato, con contratto di comodato gratuito, ad un signore che lo utilizza come bilocale. Le altezze interne variano, nella camera/soggiorno è di ml.2,82 circa e nelle altre tre stanze (corridoio, bagno e cucinotto) è di circa ml. 2,69. Dal portone principale su Corso Roma, si percorre un lungo corridoio e poi si arriva alla porta d'ingresso dei locali al piano terra, ed alla scala interna per accedere ai piani superiori. La scala è illuminata da un lucernario centrale installato nel tetto di copertura. Nell'appartamento del piano primo, disabitato, si accede attraverso una porta a soffietto, sistemata in cima alla scala, poi c'è il corridoio centrale che divide la zona giorno dalla zona notte; quest'ultima, si trova a destra della scala ed è composta dalla camera matrimoniale che ha la finestra su Corso Roma mentre la seconda camera, ha le dimensioni e caratteristiche di un ripostiglio, con una finestra che ha l'affaccio sul pianerottolo della scala interna; l'altezza della zona notte è di circa ml.2,64. La zona giorno, posta a sinistra della scala, si sviluppa in un ampio ambiente destinato al soggiorno, pranzo ed angolo cottura, con camino ad angolo, l'altezza interna è di circa ml.2,63; poi da questa zona si accede direttamente al bagno, altezza di ml.2,26 circa, e al terrazzo, sul retro. Dalla scala centrale si prosegue al piano superiore, piano sottotetto con altezze che variano da ml.2,45 circa, al colmo, e la minima ml.0,15 circa. E' suddiviso in due stanze e solo una è allo stato finito, pavimentata, intonacata, tinteggiata, con impianto elettrico funzionante ed è illuminata ed areata da una finestra posizionata nell'abbaino a tetto. L'altra porzione di mansarda è allo stato grezzo priva di rifiniture interne ed è illuminata da un finestrotto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato è buono. La posizione è ottima, zona centrale di Acqualagna ed anche abbastanza tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto), ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65-66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.54, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n.PS0022917 in atti dal 31/03/2023

Coerenze: Confini : a Nord con fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] o e altri; ad Est con la strada Flaminia e il terreno distinto al Catasto al Foglio 54 mappale 64 di proprietà [REDACTED] ed altri; a sud con il fabbricato censito al Catasto fabbricati al foglio 54 mappale 67 di proprietà [REDACTED] ed altri; ad ovest con il Corso Roma e l'unità immobiliare anch'essa oggetto di questa esecuzione immobiliare distinta al catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 1 di proprietà [REDACTED]; La particella in oggetto ha il doppio identificativo 65 subalterno 4 e 66. Nella mappa del Catasto Terreni la particella 65 corrisponde al fabbricato e la particella 66 allo scoperto di proprietà esclusiva di [REDACTED]. Annotazioni in visura : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.



*Scoperto esclusivo sul retro - Edificio Acaqualagna*



*Retro fabbricato- Edificio Acaqualagna*



*Camera/soggiorno al piano terra - Acaqualagna*



*cucinotto al piano terra Acaqualagna*



scala interna dal piano terra al piano primo (seconda rampa) -  
Acqualagna

Prospetto principale su Corso Roma - Acqualagna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

nella media

*manto di copertura:* realizzato in coppi con coibentazione in non presente

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

*infissi esterni:* persiane a due ante realizzati in legno. Gli infissi su Corso Roma sono in legno mentre quelli sulla facciata del retro, verso la Via Flaminia, sono in alluminio

nella media

*infissi interni:* a due ante realizzati in legno e vetro. le finestre sul prospetto sono in legno mentre quelle sul retro in alluminio

nella media

*portone di ingresso:* due ante realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media

Delle Strutture:

*solai:* latero-cemento

nella media

*scale interne:* due rampe dal P.T al P.1; e due rampe dal P.1 al P.2 realizzate in muratura e rifiniti i gradini con lastre di marmo tipo "Trani" ; il servoscala è non presente. ringhiera di protezione in ferro lavorato e corrimano di legno

nella media

*copertura:* due falde inclinate costruita in tavelle di cemento e travetti precompressi tipo " varese". il solaio di copertura è "a vista" nella parte grezza del sottotetto e nel soffitto della scala mentre

nella media



nella zona finita del sottotetto è stata controsoffittata con il cartongesso

Degli Impianti:

*gas*: radiatori in ghisa e caldaia con alimentazione a metano

*citofonico*: da parete

*fognatura*: per civili abitazioni con recapito in fognatura pubblica

*elettrico*: civile abitazione. impianto funzionante

*idrico*: per civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo o polietilenici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Balcone al piano primo sul retro - fabbricato Acqualagna



zona giorno al piano primo- alloggio Acqualagna



camera da letto al piano primo - alloggio Acqualagna



Stanza al piano sottotetto (piano secondo) allo stato finito - alloggio Acqualagna





Locale al piano sottotetto (piano secondo) allo stato grezzo - alloggio Acqualagna

CLASSE ENERGETICA:



[314,6 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

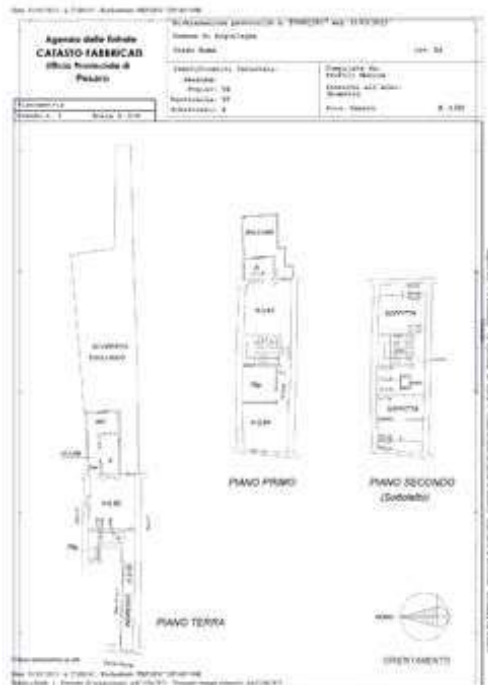
Certificazione APE N. 2014-56783 registrata in data 28/07/2014

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	64,30	x	100 %	=	64,30
Piano Primo	62,15	x	100 %	=	62,15
Balcone Piano Primo	17,00	x	25 %	=	4,25
Sottotetto -Piano Secondo - parte grezza-	36,10	x	25 %	=	9,03
Sottotetto - Piano Secondo - parte finita-	21,00	x	50 %	=	10,50
scoperto esclusivo	85,00	x	10 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>285,55</b>				<b>158,73</b>



Planimetria aggiornata catastale -Acqualagna F54 M65 sub4 (ex sub2)

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/03/2023  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare di Acqualagna  
Descrizione: appartamento al piano primo  
Indirizzo: Corso Roma  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.137,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/12/2022  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: alloggio di civile abitazione  
Indirizzo: centro di Acqualagna  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita  
Data contratto/rilevazione: 18/01/2023  
Fonte di informazione: studio tecnico di Acqualagna  
Descrizione: appartamento in buone condizioni con ingresso indipendente  
Indirizzo: Corso Roma , Acqualagna  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.038,10 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Impresario edile (02/03/2023)  
Valore minimo: 900,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Agenzia immobiliare del centro di Acqualagna  
Valore minimo: 1.000,00  
Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Casa a schiera, indipendente da cielo a terra)= 1,10
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su Corso Roma )= 1,05
- Coefficiente di orientamento (Nord-est) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 1958 ) - Vetustà: circa 65 anni e conservazione: sufficiente dell' edificio= 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2 ) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture mediocri) = 0,90
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima dell'entrata in vigore delle normative antisismiche con struttura portante in muratura) = 0,90

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,93

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.154,425.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.100,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

$$1.100,00 \times 0,93 = \text{€ } 1.023,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,73	x	1.023,00	=	<b>162.375,67</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.375,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.375,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

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



## 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	158,73	0,00	162.375,67	162.375,67
				<b>162.375,68 €</b>	<b>162.375,68 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 8.118,78</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 154.256,89</b>

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 6,89</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>€ 154.250,00</b>

data 14/04/2023

il tecnico incaricato  
MONICA PROFILI



