



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa D'ORAZIO FRANCESCA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUGIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. CATENACCI GIANLUCA

CF:CTNGLC65B011287K

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA GRAMSCI 5/A

telefono: 072288441

email: studio@progettazionecatenacci.it

PEC: gianluca.catenacci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12, della superficie commerciale di **138,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova al sesto piano e precisamente il primo a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale comuni. Posizionato su un angolo dell'edificio EST con due lati esterni, un lato confinante con Magnoni, inferiormente confinante con Francogli salvo parti comuni e altri. La struttura portante è in c.a. e muratura.

L'appartamento è formato da un ingresso, una piccola cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale, una camera doppia, un ripostiglio usato come camera singola, un bagno, un corridoio, due terrazzi.

Le finiture sono economiche con pavimenti prevalentemente in ceramica ad eccezione della zona giorno in legno a listelli in cattivo stato di conservazione, gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetro semplice e serrande avvolgibile, su alcune parti più esposte sono presenti ulteriori infissi in alluminio sulla parte esterna.

L'impianto termico è autonomo e costituito da una caldaia a gas posizionata in cucina con impianto di distribuzione da aria canalizzato a soffitto. Sono presenti due split interni con due unità esterna a pompa di calore per aria condizionata. L'impianto elettrico risale alla data della sua costruzione iniziale.

Le parti comuni dell'edificio, comprendenti in particolare il terreno di sedime, quello circostante l'edificio ad eccezione della parte sita nel fianco a monte del fabbricato, l'ingresso e il corridoio di servizio del seminterrato, il vano ascensore con tutto il macchinario fino al tetto, l'ingresso al piano terra, la scala, la centrale termica, il lastrico solare sopra l'ultimo piano e tutti gli impianti comuni, cose, impianti e parti tutte che rimarranno fra loro indivisibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6°, interno 19, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di 2.82. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1191 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA N.12, piano: 6°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 28-10-71, Rep. n. 20631/6371, registrato a Cagli il 12-11-71 al n. 441, vol. 77, Mod. 1° e trascritto ad Urbino il 15-11-71 al n. 3269.

Coerenze: E' SITUATO IN UN PALAZZO DI 8 PIANI TOTALI, UNO SEMINTERRATO DESTINATO A POSTI MACCHINA, UNO TERRA DESTINATO A NEGOZI E INGRESSO COMUNE E N.6 PIANI DESTINATI AD USO ABITATIVO. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL SESTO E ULTIMO PIANO SULL'ANGOLO DISPOSTO AD EST CONFINANTE SU UN LATO CON MAGNONI, INFERIORMENTE CON FRANCOGLI SALVO PARTI COMUNI E ALTRI.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6+1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B posto auto a CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

COSTITUITO DA UN UNICO LOCALE CHIUSO CON SERRANDA ACCESSIBILE DA UNA ZONA INTERRATA COMUNE, E' DESTINATO AD AUTORIMEZZA E CANTINA.

LA PAVIMENTAZIONE E' IN CLS E LE PARETI SONO INTONACATE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A. NON SISMICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 260 CM. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1191 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 44,78 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA PIANO S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 28-10-71, Rep. n. 20631/6371, registrato a Cagli il 12-11-71 al n. 441, vol. 77, Mod. 1° e trascritto ad Urbino il 15-11-71 al n. 3269.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.170,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.915,98
Data della valutazione:	04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDI ACCERTAMENTO IMMOBILIARE ALLEGATO

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 27/05/2002 a firma di NOTAIO STEFANO MANFUCCI ai nn. 3592/702 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a URBINO ai nn. 282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 450000.
 Importo capitale: 225000.
 Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2019 a firma di AGENZIA ENTRATE ai nn. 1048/8219 di repertorio, iscritta il 26/06/2019 a URBINO ai nn. 419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 327016.84.
 Importo capitale: 163508.42.

La formalità è riferita solamente a • Fabbricato in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 1191/21 (Cat. A/2, vani 5) – 1191/32 (Cat. C/6, mq. 17). • Diritti di 9/18 su fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/4, cat. C/1, mq. 71. • Diritti di 3/18 su fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/5, cat. A/2, vani 5. • Diritti di 1/2 su fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 141/1, cat. C/3, mq. 15..

IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 28/07/2022 a URBINO ai nn. 282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 702 del 30-05-2002 (Contratto di mutuo a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 27-05-2002, rep. n. 22039.

Importo ipoteca: 450000.
 Importo capitale: 225000.
 Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Beni di proprietà di • Fabbricato in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 1191/21 ex F. MU MAP. 1191/21 (Cat. A/2, vani 5) F. 218 MAP. 1191/32 ex F. MU MAP. 1191/32 (Cat. C/6, mq. 17). Beni di proprietà di • Fabbricato in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 1191/25 ex F. MU MAP. 1191/25 (Cat. C/6, mq. 17) Beni di proprietà diper 9/18 e per 9/18 • Fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/4, cat. C/1, mq. 71. Beni di proprietà di per 3/18 e per 15/18 • Fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/5, cat. A/2, vani 5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2020 , registrata il 14/05/2020 , trascritta il 10/07/2020 a URBINO ai nn. 2082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. di Urbino .

La formalità è riferita solamente a Beni di proprietà di • Fabbricato in Cagli, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 1191/21 (Cat. A/2, vani 5) – 1191/32 (Cat. C/6, mq. 17). Beni di proprietà di per 9/18 e per 9/18 • Fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/4, cat. C/1, mq. 71. Beni di proprietà di per 3/18 eper 15/18 • Fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 38 MAP. 142/5, cat. A/2, vani 5. Nel quadro D: Si stralcia il bene al F. MU MAP. 1191/25 in quanto risulta venduto.

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:	€ 561,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.837,20
Millesimi condominiali:	42,83

Ulteriori avvertenze:

millesimi spese ordinarie (luce scale e ascensore) 54.66

millesimi spese straordinarie (lavori di manutenzione intero edificio) 42.83

presenza di vincolo del centro storico e paesaggistico

sono stati deliberati delle spese straordinarie di ordinaria manutenzione sulle facciate dell'edificio per un ammontare di 127340,00 compreso di spese tecniche per una quota di del debitore di 5837,20 ancora da versare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

n. 3269 (Compra)

Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 28-10-71, Rep. n. 20631/6371, registrato a Cagli il 12-11-71 al n. 441, vol. 77, Mod. 1° e trascritto ad Urbino il 15-11-71 al n. 3269. Mediante tale atto,

ha acquistato da

il seguente bene per £. 4.100.000, di cui £. 814.909, già saldate, e per £. 3.285.091, il compratore con il consenso dei venditori si è accollato e ha fatto propria una complessiva quota di pari importo del debito capitale residuo alla data del 30-06-71, dipendente da mutuo ipotecario contratto dai venditori con la Cassa di Risparmio di Pesaro con atto a rogito del not. Paolo Fucili in data 17-02-67, Rep. n. 21538/3281 per £. 125.000.000, ridotto con atto del not. Fucili in data 13-10-67 a £. 90.000.000 e frazionato in data 02-09-69, con atto not. Fucili :

- Porzione di fabbricato urbano in Cagli, Viale della Vittoria, distinto al N.C.E.U.,

F. MU MAP. 1191/21, Cat. A/2, cl. 3, vani 5;

F. MU MAP. 1191/32, Cat. C/6, cl. 3, mq. 17.

Detta porzione di immobile si compone precisamente di una autorimessa al seminterrato dello stabile e precisamente il nono vano della fila di sinistra entrando nel garage e di un appartamento al sesto piano e precisamente il primo a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale.

Oltre comunione sulle parti comuni dell'edificio, comprendenti in particolare il terreno di sedime, quello circostante l'edificio ad eccezione della parte sita nel fianco a monte del fabbricato, l'ingresso e il corridoio di servizio del seminterrato, il vano ascensore con tutto il macchinario fino al tetto, l'ingresso al piano terra, la scala, la centrale termica, il lastrico solare sopra l'ultimo piano e tutti gli impianti comuni, cose, impianti e parti tutte che rimarranno fra loro indivisibili.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 1 NULLA OSTA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO A 24 APPARTAMENTI E NEGOZI, rilasciata il 31/01/1966 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 03/06/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DI COSIGLIO PROVINCIALE N.137 DEL 28/09/2001 E N.149 DEL 25/11/2002, l'immobile ricade in zona A1 CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: VINCOLO DEL CENTRO STORICO E PAESAGGISTICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

VALUTATI GLI ATTI E SENTITO I TECNICI COMUNALI , NEGLI ARCHIVI COMUNALI RISULTA UNA TRAVAGLIATA STORIA RIFERITA ALLA COSTRUZIONE DEL CONDOMINIO IN CUI E' PRESENTE L'UNITA', SOSPENSIONI LAVORI, RIDUZIONE DI PIANI, INTERVENTI DELLA SOVRINTENDENZA E GENIO CIVILE ECC, MA CHE E' SONO COMUNQUE PRESENTI I SEGUENTI ATTI:

- IL NULLA OSTA INIZIALE INTERNAMENTE ALLA COSTRUZIONE NELLA PRATICA SONO PRESENTI DIVERSI ATTI AMMINISTRATIVI MA PRIVI DI DISEGNI GRAFICI DI PROGETTO PER CUI NON E' POSSIBILE FARE UN RAFFRONTO

- E' PRESENTE UNA AGIBILITA' CON SOPRALUOGO DEL 03/06/1969. Quindi essendo l'unità immobiliare rimasta inalterata rispetto alla sua costruzione iniziale del 1966-68 e come accertato con sopralluogo verbale di ispezione in data 31/05/1969 dal tecnico comunale e sanitario che hanno rilasciato l'abitabilità, eventuali incertezze non costituiscono violazioni come previsto dal punto 2-3 dell'art. 9bis della L.R. 17/2015 e da punto 2-3 art. 34bis del DPR 380/2015.

COMUNQUE E NECESSARIA UNA SANATORIA CAUTELATIVA VISTA LA SITUAZIONE EDILIZIA UN PO' DUBBIA E ARTICOLATA DELL'INTERO CONDOMINIO.

URBANISTICAMENTE ANCHE SE SITUATO IN ZONA CENTRO STORICO E' STATO A SUO TEMPO APPROVATO DALLA SOPRINTENDENZA PER CUI SI PUO' CONSIDERARE REGOLARE

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità sia delle facciate condominiali che dell'unità interna

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONI E SPESE TECNICHE: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: CIRCA 4 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: UN TERRAZZO E PIU' LUNGO NELLA REALTA RISPETTO AL CATASTALE, ALCUNI PILASTRI O CAVEDI INTERNI NON SONO RIPORTATI, LIEVI DIFFERENZE SULLE DIVISIONI INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: CIRCA 2 MESI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12, della superficie commerciale di **138,12** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova al sesto piano e precisamente il primo a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale comuni. Posizionato su un angolo dell'edificio EST con due lati esterni, un lato confinante con Magnoni, inferiormente confinante con Francogli salvo parti comuni e altri. La struttura portante è in c.a. e muratura.

L'appartamento è formato da un ingresso, una piccola cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale, una camera doppia, un ripostiglio usato come camera singola, un bagno, un corridoio, due terrazzi.

Le finiture sono economiche con pavimenti prevalentemente in ceramica ad eccezione della zona giorno in legno a listelli in cattivo stato di conservazione, gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetro semplice e serrande avvolgibile, su alcune parti più esposte sono presenti ulteriori infissi in alluminio sulla parte esterna.

L'impianto termico è autonomo e costituito da una caldaia a gas posizionata in cucina con impianto di distribuzione da aria canalizzato a soffitto. Sono presenti due split interni con due unità esterna a pompa di calore per aria condizionata. L'impianto elettrico risale alla data della sua costruzione iniziale.

Le parti comuni dell'edificio, comprendenti in particolare il terreno di sedime, quello circostante l'edificio ad eccezione della parte sita nel fianco a monte del fabbricato, l'ingresso e il corridoio di servizio del seminterrato, il vano ascensore con tutto il macchinario fino al tetto, l'ingresso al piano terra, la scala, la centrale termica, il lastrico solare sopra l'ultimo piano e tutti gli impianti comuni, cose, impianti e parti tutte che rimarranno fra loro indivisibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6°, interno 19, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di 2.82. Identificazione catastale:

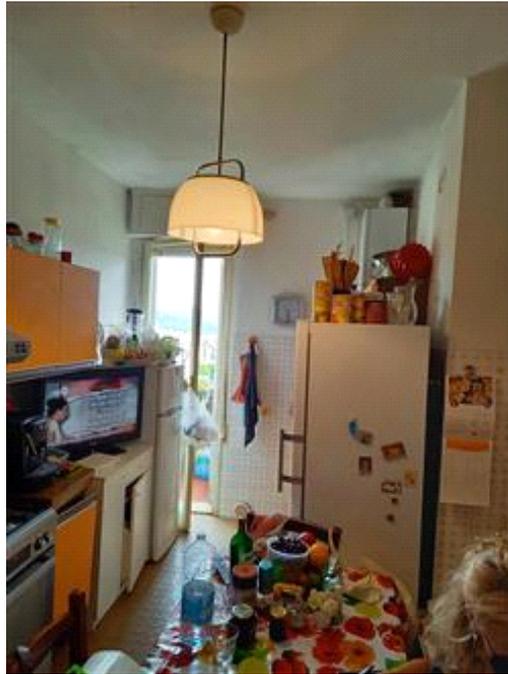
- foglio 218 particella 1191 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA N.12, piano: 6°,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 28-10-71, Rep. n. 20631/6371, registrato a Cagli il 12-11-71 al n. 441, vol. 77, Mod. 1° e trascritto ad Urbino il 15-11-71 al n. 3269.

Coerenze: E' SITUATO IN UN PALAZZO DI 8 PIANI TOTALI, UNO SEMINTERRATO DESTINATO A POSTI MACCHINA, UNO TERRA DESTINATO A NEGOZI E INGRESSO COMUNE E N.6 PIANI DESTINATI AD USO ABITATIVO. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL SESTO E ULTIMO PIANO SULL'ANGOLO DISPOSTO AD EST CONFINANTE SU UN LATO CON MAGNONI, INFERIORMENTE CON FRANCOGLI SALVO PARTI COMUNI E ALTRI.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6+1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- ospedale
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato



stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[111,65 KWh/m²/anno]

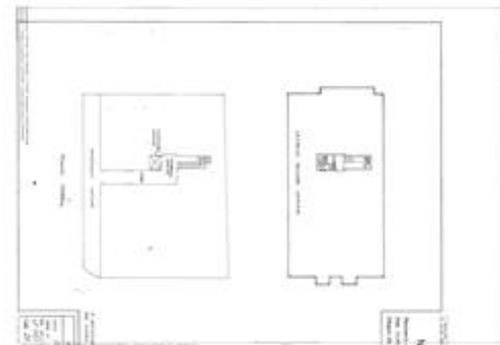
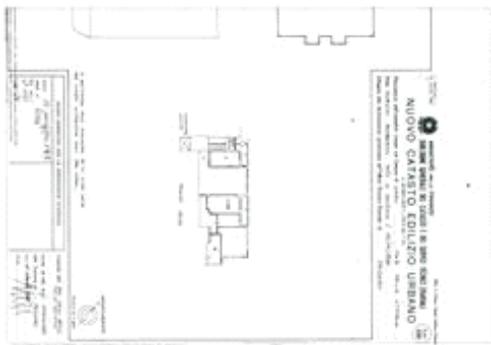
Certificazione APE N. 20220923-041007-47057 registrata in data 23/09/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PRINCIPALI	VANI	135,00	x	100 %	= 135,00
TERRRAZZI		10,39	x	30 %	= 3,12
Totale:		145,39			138,12



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTI I VALORI OMI PER ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO NELLA ZONA CENTRALE DI CAGLI VARIABILE DA 770-1150 EURO/MQ, VISTO IL BOLETTINO FIAIP PER ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE VARIABILE DA 400-700 EURO/MQ, VISTA INDAGINE DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DI VENDITA DI APPARTAMENTI SIMILE SULLO STESSO EDIFICIO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE SCADENTE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA' SI RITIENE GIUSTO DI ATTRIBUIRE UN VALORE UNITARIO AL BENE DI 600,00 EURO/MQ
STIMA ESEGUITA IN BASE AL SOPRALUOGO DEL 22/06/2022

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,12 x 600,00 = **82.870,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.870,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.870,20**

BENI IN CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CAGLI VIALE DELLA VITTORIA 12, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

COSTITUITO DA UN UNICO LOCALE CHIUSO CON SERRANDA ACCESSIBILE DA UNA ZONA INTERRATA COMUNE, E' DESTINATO AD AUTORIMEZZA E CANTINA.

LA PAVIMENTAZIONE E' IN CLS E LE PARETI SONO INTONACATE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A. NON SISMICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 260 CM. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 1191 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 44,78 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA PIANO S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a rogito del not. Stefano Manfucci di Cagli in data 28-10-71, Rep. n. 20631/6371, registrato a Cagli il 12-11-71 al n. 441, vol. 77, Mod. 1° e trascritto ad Urbino il 15-11-71 al n. 3269.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- ospedale
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato
- stadio
- municipio
- cinema
- teatro
- musei



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
BOX AUTO CHIUSO	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTI I VALORI OMI PER ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO NELLA ZONA CENTRALE DI CAGLI VARIABILE DA 770-1150 EURO/MQ, VISTO IL BOLETTINO FIAIP PER ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE VARIABILE DA 400-700 EURO/MQ, VISTA INDAGINE DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DI VENDITA DI APPARTAMENTI SIMILE SULLO STESSO EDIFICIO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE SCADENTE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA' SI RITIENE GIUSTO DI ATTRIBUIRE UN VALORE UNITARIO AL BENE DI 600,00 EURO/MQ RIFERITO ALLA SUP COMMERCIALE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,50 x 600,00 = **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SI E' FATTO RIFERIMENTO AI VALORI OMI, BOLETTINO FIAIP E INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI SIMILI VENDUTI SULLO STESSO EDIFICIO CON STESSE CARATTERISTICHE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO , ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di COMUNE DI CAGLI, agenzie: PANTALEONI DI CAGLI, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

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	138,12	0,00	82.870,20	82.870,20
B	posto auto	10,50	0,00	6.300,00	6.300,00
				89.170,20 €	89.170,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

BENE NON DIVISIBILE

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.170,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.417,02**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.837,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.915,98