



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 116/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF:CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAGLI Via Mameli 20-24, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano primo ed è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e balcone oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli n.22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**B** box singolo a CAGLI Via Mameli 20-24, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un locale garage posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>161,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.230,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.507,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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**, stipulata il 22/01/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30992/11446 di repertorio, registrata il 24/01/2008 ai nn. 543/87, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Su tale formalità è presente un'annotazione ad iscrizione n.7428/1275 del 19/10/2009 per modifica delle condizioni di mutuo.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Pergola ai nn. 59/2013 di repertorio, registrata il 03/09/2013 ai nn. 4449/588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 4.212,69

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

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 562 di repertorio, trascritta il 19/11/2021 ai nn. 6848/5216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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 donazione (dal 24/04/2007), con atto stipulato il 24/04/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30098/10793 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 3950/2203

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1963 fino al 24/04/2007), trascritto il 05/07/1963 ai nn. 1718/1198

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

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

Autorizzazione edilizia N. **47/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 22/06/1964 con il n. 7190 di protocollo, rilasciata il 01/07/1964 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 23/10/1965 con il n. 47 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **8519/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria dell'unità posta al piano sottotetto, presentata il 02/05/1986 con il n. 8519 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Per il rilascio della concessione sono state richieste delle integrazioni, solo alcuni documenti sono stati integrati pertanto i futuri acquirenti dovranno completare la documentazione integrativa e richiedere il rilascio della concessione.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zona di completamento satura con regola insediativa

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso

non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del

costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di

fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegare le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegare le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA MAMELI 20-24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Mameli 20-24, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano primo ed è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e balcone oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli n.22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### 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
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
Balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>107,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

#### Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione al valore di mercato dell'immobile e pertanto assumere un valore unitario di 650,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $650 \times 107,40 = 69.810,00$  €

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,40 x 650,00 = **69.810,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.810,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.810,00**

BENI IN CAGLI VIA MAMELI 20-24

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CAGLI Via Mameli 20-24, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un locale garage posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 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
Garage	50,00	x	100 %	=	50,00
Scoperto esclusivo	36,00	x	10 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>53,60</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

#### Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico

coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione al valore di mercato dell'immobile e pertanto assumere un valore unitario di 325,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $325 * 53,60 = 17.420,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,60 x 325,00 = **17.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.420,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	107,40	0,00	69.810,00	69.810,00
B	box singolo	53,60	0,00	17.420,00	17.420,00
				<b>87.230,00 €</b>	<b>87.230,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.230,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.723,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.507,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli 20-22, della superficie commerciale di **117,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e balcone, locale soffitta al piano terzo sottotetto oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli n.22, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**B** box singolo a CAGLI Via Goffredo Mameli 20-22, della superficie commerciale di **44,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un locale garage e centrale termica posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 328. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>161,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.740,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 81.666,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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**, stipulata il 22/01/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30992/11446 di repertorio, registrata il 24/01/2008 ai nn. 543/87, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Su tale formalità è presente un'annotazione ad iscrizione n.7428/1275 del 19/10/2009 per modifica delle condizioni di mutuo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Pergola ai nn. 59/2013 di repertorio, registrata il 03/09/2013 ai nn. 4449/588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 4.212,69

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

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 562 di repertorio, trascritta il 19/11/2021 ai nn. 6848/5216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

##### *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 donazione (dal 24/04/2007), con atto stipulato il 24/04/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30098/10793 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 3950/2203

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1963 fino al 24/04/2007), trascritto il 05/07/1963 ai nn. 1718/1198

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

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

Autorizzazione edilizia N. **47/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 22/06/1964 con il n. 7190 di protocollo, rilasciata il 01/07/1964 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 23/10/1965 con il n. 47 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **8519/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria dell'unità posta al piano sottotetto, presentata il 02/05/1986 con il n. 8519 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Per il rilascio della concessione sono state richieste delle integrazioni, solo alcuni documenti sono stati integrati pertanto i futuri acquirenti dovranno completare la documentazione integrativa e richiedere il rilascio della concessione.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zona di completamento saturata con regola insediativa

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo

dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza



pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettive e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume

pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagli è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagli è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagli non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 20-22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Goffredo Mameli 20-22, della superficie commerciale di **117,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e balcone, locale soffitta al piano terzo sottotetto oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli n.22, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[238,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20230724-041007-82853 registrata in data  
 24/07/2023

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
Alloggio	105,00	x	100 %	=	105,00
Balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
Sottotetto	40,00	x	25 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>117,40</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione al valore di mercato dell'immobile e pertanto assumere un valore unitario di 650,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $650 \times 117,40 = 76.310,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,40 x 650,00 = **76.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.310,00**

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

**€ 76.310,00**

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 20-22

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CAGLI Via Goffredo Mameli 20-22, della superficie commerciale di **44,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un locale garage e centrale termica posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 328. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 77,73 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 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
Garage	42,00	x	100 %	=	42,00
Scoperto esclusivo	24,00	x	10 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>44,40</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche

del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione al valore di mercato dell'immobile e pertanto assumere un valore unitario di 325,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $325 \times 44,40 = 14.430,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,40	x	325,00	=	<b>14.430,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.430,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.430,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	117,40	0,00	76.310,00	76.310,00
B	box singolo	44,40	0,00	14.430,00	14.430,00
				<b>90.740,00 €</b>	<b>90.740,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.740,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.074,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 81.666,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a CAGLI Via Goffredo Mameli 20, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano terzo sottotetto ed è composto da cucina-soggiorno, camera e bagno oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 160 h media. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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**, stipulata il 22/01/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30992/11446 di repertorio, registrata il 24/01/2008 ai nn. 543/87, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Su tale formalità è presente un'annotazione ad iscrizione n.7428/1275 del 19/10/2009 per modifica delle condizioni di mutuo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Pergola ai nn. 59/2013 di repertorio, registrata il 03/09/2013 ai nn. 4449/588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 4.212,69

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

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 562 di repertorio, trascritta il 19/11/2021 ai nn. 6848/5216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

### *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 insolte 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 donazione (dal 24/04/2007), con atto stipulato il 24/04/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30098/10793 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 3950/2203

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1963 fino al 24/04/2007), trascritto il 05/07/1963 ai nn. 1718/1198

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **47/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 22/06/1964 con il n. 7190 di protocollo, rilasciata il 01/07/1964 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 23/10/1965 con il n. 47 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **8519/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria dell'unità posta al piano sottotetto, presentata il 02/05/1986 con il n. 8519 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Per il rilascio della concessione sono state richieste delle integrazioni, solo alcuni documenti sono stati integrati pertanto i futuri acquirenti dovranno completare la documentazione integrativa e richiedere il rilascio della concessione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zona di completamento satura con regola insediativa

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed

ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto

autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano

terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è risultato che il fabbricato in oggetto è stato edificato con Nulla Osta del 01/07/1964 - Pratica n. 47 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 23/10/1965, per edificare un fabbricato del volume pari a 1.000 mc. e superficie coperta di mq. 114. Dal confronto tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto, si rilevano difformità in termini di forma, dimensioni planimetriche e volume oltre che prospettiche e di posizionamento della costruzione all'interno del lotto. Tali difformità effettuate durante la costruzione del fabbricato, costituiscono "Variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. 20 aprile 2015 n. 17, per questo motivo non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 ma è possibile solo la loro demolizione e la rimessa in pristino come previsto dal comma 1 dell'art. 34 del DPR 380. Considerato che la demolizione e rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente del Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dal comma 2 dell'art. 34 DPR 380. Agli atti del Comune risulta anche una domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con n. di prot. 8519/86, che non è stata a tutt'oggi rilasciata in quanto il Comune di Cagliari è in attesa della documentazione integrativa richiesta in data 06/10/1989. Dall'esame della domanda di sanatoria risulta che questa riguarda la sanatoria del cambio d'uso da ripostiglio ad appartamento (monolocale con bagno) di una porzione del piano terzo (sottotetto). Alla richiesta di sanatoria sono state allegate le planimetrie catastali di tutta la costruzione e le fotografie dell'immobile nello stato di fatto all'epoca della sanatoria. Dal rilievo dell'appartamento (monolocale) oggetto di domanda di sanatoria risulta comunque che lo stesso non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi (altezza media e rapporti di illuminazione) necessari per ottenere l'agibilità. Se il responsabile dello Sportello Unico la ritenesse percorribile, una strada per la regolarizzazione di tutto il fabbricato, potrebbe passare attraverso l'integrazione della sanatoria ancora aperta, inserendo anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto autorizzato, pagando l'oblazione e gli oneri ai sensi della L. 47/85 rivalutati ad oggi. Considerato che alla specifica richiesta sull'applicazione o meno di una o dell'altra soluzione per poter determinare il costo da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, il Comune di Cagliari non si può esprimere sino alla presentazione di una pratica edilizia specifica in un senso o nell'altro, il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare una riduzione del 20% al valore di mercato dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi non quantificabili esattamente, stimati nel 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA GOFFREDO MAMELI 20

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Goffredo Mameli 20, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Via Goffredo Mameli n.20-22-24. Il fabbricato è composta da tre alloggi e due garage, l'unità oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al piano terzo sottotetto ed è composto da cucina-soggiorno, camera e bagno oltre alle parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 160 h media. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 484 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, Via Mameli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

#### Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione al valore di mercato dell'immobile e pertanto assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $500 \times 66,00 = 33.000,00$  €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	500,00	=	<b>33.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 33.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 33.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

#### 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	66,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				<b>33.000,00 €</b>	<b>33.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.000,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.300,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.700,00**

data 24/07/2023

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI