

## TRIBUNALE DI URBINO

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da: **BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO +1** contro:

**R.G.E. 71/2011**

TRIBUNALE DI URBINO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 08 OTT. 2013

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
(Claudia RIGGIARELLI)

Giudice: Egidio De Leone



### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Federico Mazzoli*  
*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Pesaro - Urbino al N. 630*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Urbino*  
*CF: MZZFRC82S16D749T*  
*con studio in Fossombrone (PU) Via San Venanzio, sn*  
*telefono: 3391875978*  
*email: arch.federicomazzoli@libero.it*  
*email (pec): federico.mazzoli@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 71/2011 Urbino

**LOTTO 1**

BENI IN CAGLI

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

Cagli loc. Acquaviva 27/E:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 128,97 Mq.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano primo e secondo di un fabbricato bifamiliare situato in comune di Cagli località Acquaviva. L'appartamento situato al piano primo è composto da un disimpegno, un soggiorno con balcone, un locale cucinotto, una sala da pranzo con balcone, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno. Al piano secondo adibito a soffitta si trovano due vani. L'accesso all'immobile avviene mediante vano scala condominiale. L'unità immobiliare è circondata da un giardino ad uso condominiale recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,82.

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 788 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Cagli, loc. Acquaviva piano 1 - 2, piano: 1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di successione
- Coerenze: a nord-est mappale 884, a sud-est mappale 1032, a sud mappale 885, a sud-ovest mappale 816

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 128,97
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.624,50
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.624,50
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 109.624,50
-Data della valutazione:	05/10/2013

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2010, con scadenza il 01/04/2014, registrato il 06/12/2010 a Pesaro ai nn. 4639 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 350,00 al mese.

Il canone d'affitto dichiarato è di euro 4200,00 (quattromiladuecento,00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 350,00 (trecentoconquanta,00).

## 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:*

- Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 17/12/2009 a firma di Notaio Dionigi Alessandro ai nn. 3385/2673 di repertorio, trascritta il 24/12/2009 a conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro ai nn. 9342, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Costituzione di fondo patrimoniale. Registro generale n. 9342; Registro particolare n. 5461; Presentazione n. 1 del 24/12/2009. Annotazione presentata il 31/05/2011 Registro particolare n. 564, Registro generale n. 3200; Annotazione presentata il 07/01/2013 Registro particolare n. 3 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE, Registro generale n. 70 -INEFFICACIA PARZIALE.
- Domanda giudiziale, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione. Registro generale n. 1570; Registro particolare n. 959; Presentazione n. 2 del 16/03/2011

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 280.000,00.  
Importo capitale: 142.566,71.  
Registro generale n. 1747; Registro particolare n. 429; Presentazione n. 21 del 23/03/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 223.000,00.  
Importo capitale: 152.617,81.  
Registro generale n. 2191; Registro particolare n. 539; Presentazione n. 5 del 12/04/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Banca di Credito Cooperativo S.C., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 102.000,00.  
Importo capitale: 80.649,61.  
Registro generale n. 2422; Registro particolare n. 590; Presentazione n. 18 del 19/04/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 210.000,00.  
Importo capitale: 196.929,25.  
Registro generale n. 2573; Registro particolare n. 638; Presentazione n. 4 del 26/04/2010

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pesaro S.C., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.  
Registro generale n. 4607; Registro particolare n. 2916; Presentazione n. 32 del 29/07/2011

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00



- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il proprietario è sposato in regime di comunione legale come riscontrabile dall'estratto riassunto di matrimonio allegato e con Atto in data 17/12/2009 a rogito del Notaio Dott. Alessandro Dionigi è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi [REDACTED]

### 6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/08/2008), in forza di denuncia di successione

### 6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2005 fino al 27/08/2008), in forza di denuncia di successione
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2005 fino al 27/08/2008), in forza di denuncia di successione
- [REDACTED] per la quota di 1/1 ( fino al 02/05/2005)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza per esecuzione dei lavori N. 134, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato rurale residenziale, presentata il 26/08/1976 con il n. 8217 di protocollo, rilasciata il 27/12/1976 con il n. 134 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
- Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 3762, intestata a [REDACTED] per lavori di sanatoria di opere abusive, presentata il 13/03/1986 con il n. 3762 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'istanza di condono presentata in data 13/03/1986 è stata oggetto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli di richiesta di integrazioni in data 01/06/1988 (vedasi documento allegato), ma tali integrazioni non sono state prodotte. La pratica di condono dovrà essere definita previa verifica della fattibilità delle integrazioni richieste.

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 03/06/1998, l'immobile ricade in zona B2 - zone incomplete ma con regola identificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 N.T.A. If = 1,5 mc/mq. Zona B2 per il 68,8% della superficie totale del mappale. Vicoli: SNP - strade di nuova previsione. Dati in percentuale emersi dall'interrogazione del Sistema Informativo Territoriale.
- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 03/06/1998, l'immobile ricade in zona E - zona agricola. Zona E per il 31,3% della superficie totale del mappale. Vicoli: SNP - strade di nuova previsione. Dati in percentuale emersi dall'interrogazione del Sistema Informativo Territoriale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il terreno circostante il fabbricato è di proprietà condominiale alle due unità immobiliari. Su tale terreno insistono capanni per i quali durante l'esame della conformità urbanistica non sono emerse concessioni o autorizzazioni.

### 8.1. Conformità edilizia:



- Sono state rilevate le seguenti difformità: la pratica di condono non è stata ultimata a seguito di richiesta di integrazioni da parte degli uffici comunali (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e L. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: conclusione della pratica di condono, previa verifica della fattibilità delle integrazioni richieste

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche per ottenimento della concessione in sanatoria: 2.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Criticità: **alta**

Questa situazione è riferita solamente a definizione di condono edilizio.

Le richieste di integrazione alla pratica di condono n. 3762 presentata in data 13/03/1986 devono essere verificate e prodotte al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti capanni in lamiera per i quali non è emersa nessuna autorizzazione edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione: 2.500,00 Euro

Criticità: **alta**.

Qualora non emergesse nessuna autorizzazione edilizia inerente la costruzione dei capanni che insistono sullo scoperto condominiale si dovrà procedere con la demolizione. Poiché i capanni si trovano in prossimità del confine catastale con il mappale 884, anch'esso oggetto di stima, non è facilmente riscontrabile, in assenza di un rilievo topografico, quali capanni si trovano nel mappale 788 e quali nel mappale 884.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche dell'unità immobiliare rispetto allo stato approvato con pratica edilizia n. 134/76. La documentazione presentata a corredo della pratica edilizia riporta la parete che delimita la seconda camera da letto dal disimpegno arretrata rispetto allo stato dei luoghi e la porta d'ingresso al soggiorno (nella pratica edilizia indicato come cucina) spostata. Il locale ripostiglio riportato nella pratica edilizia non è stato realizzato e il locale adibito a salotto risulta allo stato del sopralluogo più ampio. Il piano soffitta non presenta le pareti interne che dividono l'ambiente in due stanze. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorno

Criticità: **media**

#### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità planimetriche (vedi documento allegato). Il locale adibito a cucinotto è accatastato come ripostiglio. La planimetria catastale riporta la parete che delimita la seconda camera da letto dal disimpegno arretrata rispetto allo stato dei luoghi e la porta d'ingresso al soggiorno spostata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:



- pratica di accatastamento: 500,00 Euro
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni  
Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN CAGLI LOC. ACQUAVIVA 27/E**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di **128,97** Mq.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano primo e secondo di un fabbricato bifamiliare situato in comune di Cagli località Acquaviva. L'appartamento situato al piano primo è composto da un disimpegno, un soggiorno con balcone, un locale cucinotto, una sala da pranzo con balcone, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno. Al piano secondo adibito a soffitta si trovano due vani. L'accesso all'immobile avviene mediante vano scala condominiale. L'unità immobiliare è circondata da un giardino ad uso condominiale recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,82.

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 788 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Cagli, loc. Acquaviva piano 1 - 2;; piano: 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di successione [REDACTED].
- Coerenze: a nord-est mappale 884, a sud-est mappale 1032, a sud mappale 885, a sud-ovest mappale 816

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

*Descrizione della zona:*

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	al di sopra del livello medio	★★★★★
- esposizione:	nella zona	★★★★★
- luminosità:	nella stanza	★★★★★
- panoramicità:	nella stanza	★★★★★
- impianti tecnici:	al di sopra del livello medio	★★★★★
- stato di manutenzione generale:	al di sopra del livello medio	★★★★★
- servizi:	al di sopra del livello medio	★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Classe energetica non riscontrata.

- delle componenti edilizie:



<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale. il cancello non è veniciato	al di sotto della media	★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> in legno con vetro singolo, alluminio realizzati in alcuni in legno e alcuni in alluminio	al di sopra della media	★★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte a battente in legno e legno/vetro realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presumibilmente non presente	al di sopra della media	★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi in cemento con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	al di sopra della media	★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sopra della media	★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. sono presenti annerimenti sulle facciate	mediocre	★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★★★★★★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo. il vano scala è condominiale	al di sopra della media	★★★★★★
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	mediocre	★★★★★★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★★
- delle strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. I balconi presentano il distacco del calcestruzzo copriferrati.	scarse	★★★★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato. La struttura è composta da travetti in calcestruzzo armato e tavelloni in laterizio.	scarse	★★★★
<i>fondazioni:</i> non riscontrabili		
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	scarse	★★★★

Consistenza:



per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento	105,20	x 100 %	= 105,20
soffitta	77,80	x 25 %	= 19,45
balcone	10,10	x 30 %	= 3,03
balcone	4,30	x 30 %	= 1,29
<b>Totale:</b>	<b>197,40</b>		<b>128,97</b>

#### Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

#### Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	sito internet: <a href="http://www.casa.it/immobile-appartamento-pu-cagli-19756283">http://www.casa.it/immobile-appartamento-pu-cagli-19756283</a>	155	50	190.000,00	926,83	10 %	834,15
annuncio immobiliare	sito internet: <a href="http://www.casa.it/immobile-appartamento-pu-cagli-25304130">http://www.casa.it/immobile-appartamento-pu-cagli-25304130</a>	120	38	185.000,00	1.170,89	10 %	1.053,80
annuncio immobiliare	agenzia immobiliare locale	100	50	120.000,00	800,00	10 %	720,00

#### Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia del Territorio
  - valore minimo: 470,00
  - valore massimo: 700,00
  - note: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari Provincia: PESARO Comune: CAGLI Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACQUAVIVA Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valore di mercato: min euro 470; max euro 700.
- agenzia immobiliare locale (02/10/2013)
  - domanda: bassa
  - offerta: media
  - tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi
  - valore minimo: 700,00
  - valore massimo: 900,00



*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	128,97	x	850,00	=	109.624,50
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):					€. 109.624,50
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					€. 109.624,50

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il calcolo delle consistenze delle superfici immobiliari è stato eseguito in base alle specifiche del D.P.R. 138/98.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: consultazioni internet, agenzia immobiliare locale., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

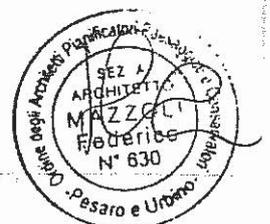
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,97	0,00	109.624,50	109.624,50

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 103.624,50

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	103.624,50



PROCEDURA N. R.G.E. 71/2011 Urbino

**LOTTO 2**

BENI IN CAGLI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Cagli località Acquaviva:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.215,00 Mq.

L'immobile è costituito da un lotto di terreno identificato, secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, come: zona agricola - E per una superficie di 2885,5 mq e zona B2 - zone incomplete ma con regola identificabile per la restante parte. La superficie totale del lotto, secondo quanto si evince dalla visura catastale è di 3215 mq di cui 3189 con qualità seminativo e 26 con qualità pascolo (come riscontrabile dalla visura catastale allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 884 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 3189, reddito agrario 8,23 €, reddito dominicale 8,23 €, indirizzo catastale: loc. Acquaviva, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di successione

Coerenze: a nord-ovest con la strada vicinale, a sud-ovest mappale 788, a sud-est mappale 1032.

- foglio 194 particella 884 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe pascolo 2, superficie 26, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: loc. Acquaviva, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di successione

Coerenze: a nord-ovest con la strada vicinale, a sud-ovest mappale 788, a sud-est mappale 1032.

Presenta una forma irregolare, un'orografia terreno pianeggiante il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 3.215,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.575,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.575,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 16.075,00
-Data della valutazione:	05/10/2013

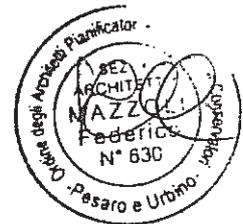
**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

**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:

- Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 17/12/2009 a firma di Notaio Dionigi



Alessandro ai nn. 3385/2673 di repertorio, trascritta il 24/12/2009 a conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro ai nn. 9342, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Costituzione di fondo patrimoniale.

Registro generale n. 9342; Registro particolare n. 5461; Presentazione n. 1 del 24/12/2009. Annotazione presentata il 31/05/2011 Registro particolare n. 564, Registro generale n. 3200; Annotazione presentata il 07/01/2013 Registro particolare n. 3 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE, Registro generale n. 70 -INEFFICACIA PARZIALE.

- Domanda giudiziale, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione. Registro generale n. 1570; Registro particolare n. 959; Presentazione n. 2 del 16/03/2011

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 280.000,00.  
Importo capitale: 142.566,71.  
\*Registro generale n. 1747; Registro particolare n. 429; Presentazione n. 21 del 23/03/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 223.000,00.  
Importo capitale: 152.617,81.  
Registro generale n. 2191; Registro particolare n. 539; Presentazione n. 5 del 12/04/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pesaro S.C., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 102.000,00.  
Importo capitale: 80.649,61.  
Registro generale n. 2422; Registro particolare n. 590; Presentazione n. 18 del 19/04/2010
- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 210.000,00.  
Importo capitale: 196.929,25.  
Registro generale n. 2573; Registro particolare n. 638; Presentazione n. 4 del 26/04/2010

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

- pignoramento, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pesaro S.C., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.  
Registro generale n. 4607; Registro particolare n. 2916; Presentazione n. 32 del 29/07/2011

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

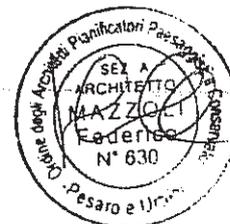
##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

giudice: Egidio De Leone  
tecnico incaricato: Federico Mazzoli  
Pagina 11 di 15



#### 6.1. Attuale proprietario:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2005), in forza di denuncia di successione

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1993 fino al 02/05/2005), in forza di atto di compravendita

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Comune di Cagli non è stata riscontrata la presenza di pratiche edilizie su questo terreno.

#### 7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 03/06/1998, l'immobile ricade in zona E - zone agricole. Zona E per il 89,8% della superficie totale del mappale. Vicoli: SNP - strade di nuova previsione. Dati in percentuale emersi dall'interrogazione del Sistema Informativo Territoriale.
- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 03/06/1998, l'immobile ricade in zona B2 - zone incomplete ma con regola identificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 N.T.A. If = 1,5 mc/mq. Zona B2 per il 10,3% della superficie totale del mappale. Vicoli: SNP - strade di nuova previsione. Dati in percentuale emersi dall'interrogazione del Sistema Informativo Territoriale.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

#### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti capanni in lamiera per i quali non è emersa nessuna autorizzazione edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione: 2.500,00 Euro

Criticità: **alta**.

Qualora non emergesse nessuna autorizzazione edilizia si dovrà procedere con la demolizione. Poiché i capanni si trovano in prossimità del confine catastale con il mappale 788 sub. 1, anch'esso oggetto di stima poiché facente parte del terreno condominiale del subalterno 3, non è facilmente riscontrabile, in assenza di un rilievo topografico, quali capanni si trovano nel mappale 884 e quali nel mappale 788.

#### 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*.

#### 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità*.

#### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN CAGLI LOCALITÀ ACQUAVIVA  
TERRENO AGRICOLO  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ██████████ di terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.215,00 Mq.



L'immobile è costituito da un lotto di terreno identificato, secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, come: zona agricola - E per una superficie di 2885,5 mq e zona B2 - zone incomplete ma con regola identificabile per la restante parte. La superficie totale del lotto, secondo quanto si evince dalla visura catastale è di 3215 mq di cui 3189 con qualità seminativo e 26 con qualità pascolo (come riscontrabile dalla visura catastale allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 194 particella 884 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 3189, reddito agrario 8,23 €, reddito dominicale 8,23 €, indirizzo catastale: loc. Acquaviva, intestato a Martelloni Ubaldo, derivante da Dichiarazione di successione  
Coerenze: a nord-ovest con la strada vicinale, a sud-ovest mappale 788, a sud-est mappale 1032.
- foglio 194 particella 884 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe pascolo 2, superficie 26, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: loc. Acquaviva, intestato a Martelloni Ubaldo, derivante da Dichiarazione di successione  
Coerenze: a nord-ovest con la strada vicinale, a sud-ovest mappale 788, a sud-est mappale 1032.

Presenta una forma irregolare, un'orografia terreno pianeggianteIl terreno

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione: ☆☆☆☆☆  
- panoramicità: ☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

Il lotto è delimitato su tre lati da una recinzione in rete metallica e l'ingresso è realizzato mediante un accesso carrabile con cancellata in ferro scorrevole.

- delle componenti edilizie:

*cancello:* scorrevole realizzato in acciaio con ☆☆☆☆☆  
apertura manuale. La recinzione è in rete metallica ed è presente su tre lati. Il lotto è privo di recinzione nel lato confinante con il mappale 788.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

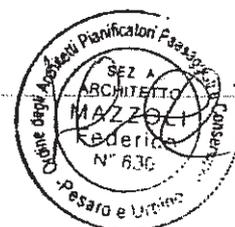
- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno in zona agricola - E	3.215,00	x 100 %	= 3.215,00
<b>Totale:</b>	<b>3.215,00</b>		<b>3.215,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Interviste agli operatori immobiliari:*



- agenzia immobiliare locale (02/10/2013)
  - domanda: bassa
  - offerta: media
  - tempo di-rivendita o di assorbimento: 18 mesi
  - valore minimo: 5,00
  - valore massimo: 10,00
  - note: Valore terreno agricolo

#### Sviluppo valutazione:

La superficie del lotto è in gran parte adibita a zona urbanistica E - zona agricola (mq 2885,5 come riscontrabile da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) e la parte residuale adibita a zona B2 è una striscia di terreno situato sul confine con il mappale 788. Poiché tale zona B2 così disposta non consente la realizzazione di fabbricati, si ritiene opportuno procedere alla stima del bene come terreno agricolo, considerando nel valore stimato una lieve maggiorazione dovuta alla presenza di questa zona urbanistica.

#### Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 3.215,00 x 5,00 = 16.075,00

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 16.075,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.075,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: siti internet, agenzia immobiliare locale

#### Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A terreno agricolo	3.215,00	0,00	16.075,00	16.075,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.575,00**

#### Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

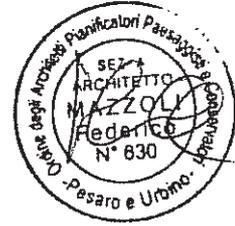
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.575,00**



data 05/10/2013

il tecnico incaricato  
Federico Mazzoli



 **ASTA**legale.net