



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Geom. WALTER SARAGHI

CF:SRGWTR68T09L500Y
con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30
telefono: 0722330973
fax: 0722330973
email: w.saraghi@alice.it
PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa bifamiliare a CAGLI VIA LEONARDO DA VINCI 42, della superficie commerciale di **430,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a due unità immobiliari e un garage ubicato in Via Leonardo da Vinci n. 42 a circa 1,4 Km. dal centro di Cagli (PU). Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli fuori terra e un livello interrato, ha struttura portante in cls armato, tamponamenti in muratura, solai di piano in latero-cemento, copertura con solai inclinati in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di rame. E' composto al Piano Interrato da locali ripostiglio, cantina, lavanderia, w.c. oltre ad una taverna e il garage tutti disimpegnati da ampio corridoio e atrio di ingresso secondario. Al Piano Terra è presente la zona giorno composta da ingresso principale e altro ingresso secondario che si aprono su locali destinati a cucina-tinello, pranzo, soggiorno disposti su diversi livelli e un locale w.c. Una ampia terrazza, raggiungibile dai locali pranzo e soggiorno, completa il Piano. Al Piano Primo è presente la zona notte, anchessa disposta su diversi livelli, con n. 3 camere da letto, uno spogliatoio, n. 2 w.c. e n. 2 terrazzi. Al Piano Secondo vi è una soffitta accessibile da scala a chiocciola posta nella zona notte. Il collegamento tra i piani abitabili avviene tramite ascensore (attualmente non funzionante) e rampe di scale a vista. Esternamente la finitura è intonaco tinteggiato con diverse parti in cls armato a vista, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento in legno. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono mediocri (presenza, su più punti, di distacco di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate, degrado generalizzato del cls armato dovuto alla mancata protezione dagli agenti atmosferici, diverse parti ammalorate del cls con sgretolamento dello stesso e conseguente corrosione dell'acciaio di armatura). Inoltre si evidenzia, al piano Seminterrato, la presenza di una lesione passante nella muratura posta tra la taverna e l'ingresso secondario formatasi probabilmente a causa di un cedimento fondale.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, metano e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione metallica, presenta un ampio scoperto, comune con altra U.I., destinato in parte agli accessi sia pedonali che carrabili e per lo più a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di varia da mt. 2,50 e mt. 3,55 e oltre. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1070 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 16,5 vani, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2006 Pratica n. PS0078448 in atti dal 25/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6359.1/2006)
Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio (F. 151 p.la 1070 sub. 2) e scoperto comune ai sub. 1 e 2 (F. 151 p.la 1070 sub. 4)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2002.



A.1 box doppio, composto da Autorimessa della consistenza di mq. 52,80 e una altezza interna di H = 3,30 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1070 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2006 Pratica n. PS0080005 in atti dal 29/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6539.1/2006)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio (F. 151 p.lla 1070 sub. 1) e scoperto comune ai sub. 1 e 2 (F. 151 p.lla 1070 sub. 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 437.543,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 415.500,00
Data della valutazione:	29/08/2024

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 22/09/2010 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 28085/7556 di repertorio, iscritta il 23/09/2010 a URBINO ai nn. 5777/1443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1720000.

Importo capitale: 860000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a BENI ESECUTATI oltre a immobile in Cagli distinto al N.C.E.U. al Foglio 151 p.lla 1070 sub. 2 e scoperto comune distinto al N.C.E.U al Foglio 1070 sub. 4.

ANNOTAZIONE presentata il 26/07/2019 Servizio di P.I. di Urbino Registro particolare n. 593 Registro generale n. 4244 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI riferito solo all'immobile in Cagli distinto al N.C.E.U al Foglio 151 p.lla 1070 sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/10/2023 a URBINO ai nn. 603, trascritta il 31/10/2023 a URBINO ai nn. 6172/4851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a beni esecutati

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 20/07/2011 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 29074/8262 di repertorio, trascritta il 28/07/2011 a URBINO ai nn. 4546/2872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.

La formalità è riferita solamente a Intera piena proprietà degli immobili identificati a catasto fabbricati del comune di Cagli al Foglio 151 particella 1070 subalterno 1 e 3

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

Ulteriori avvertenze:

D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 - Tutela paesaggistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 24/10/2006 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 23722/4454 di repertorio, trascritto il 25/10/2006 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 9173/4942



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 24/10/2006 a firma di Notaio RIZZI ROBERTO di Cagli (PU) ai nn. 23722/4454 di repertorio, trascritto il 25/10/2006 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 9173/4942

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2000 fino al 24/10/2006), registrato il 30/05/2001 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 100/363, trascritto il 24/04/2002 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1849

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2000 fino al 24/10/2006), registrato il 30/05/2001 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 100/363, trascritto il 24/04/2002 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1849

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2000 fino al 24/10/2006), registrato il 30/05/2001 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 100/363, trascritto il 24/04/2002 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 1849

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 60, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE DA ERIGERSI IN CAGLI, VIA LEONARDO DA VINCI - Loc. Cà Lupo Alto, rilasciata il 27/05/1981 con il n. 4098 di protocollo. NON E' PRESENTE RICHIESTA DI AGIBILITA'

Concessione edilizia N. 81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE INTERNO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTE IN CAGLI (PU), VIA LEONARDO DA VINCI N. 42 - CAPOLUOGO, rilasciata il 10/08/1998 con il n. 7236/98 di protocollo

Concessione edilizia N. 95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE INTERNO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTE IN CAGLI (PU), VIA LEONARDO DA VINCI N. 42 - CAPOLUOGO , rilasciata il 16/09/2002 con il n. 10912/02 di protocollo.

(Volturazione C.E. n° 81 del 10.08.1998 rilasciata a nome di [REDACTED] a seguito Dichiarazione di Successione prodotta all'Ufficio del Registro di Urbino in data 31.05.2001 al n° 100/363 e rinnovo della stessa in quanto decaduta per mancato inizio lavori nei termini imposti dall'art. 33 - punto 1 - del vigente R.E.C.)

SCIA N. prot. 67 del 2019, per lavori di Tamponamento di porta per creazione di due unità immobiliari.

Pratica Edilizia a nome di altri committenti (l'ufficio tecnico non ha rilasciato la copia ma solo il numero di protocollo) necessaria per la suddivisione in due unità immobiliari dell'edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 149 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B1X - ZONE SATURE CON REGOLA INSEDIATIVA.



Norme tecniche di attuazione ed indici: - INDICE EDIFICABILITA' MC/MQ.: 3; - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA': sono possibili le costruzioni a confine per i manufatti completamente interrati nonchè per quelli richiesti dai confinanti in progetti coordinati, attraverso gli strumenti esecutivi. Le costruzioni non a confine dovranno tenere una distanza di almeno 5 mt. e mai inferiore ad 1/2 altezza del fabbricato più alto; - DISTACCO FRA EDIFICI: non può essere inferiore a mt. 10 tra pareti finestrate; - DISTANZE DAL FILO STRADA: sono quelle previste dal Regolamento edilizio. E' consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti limitrofi; - ALTEZZA DEI FABBRICATI: nella ZONA B1X l'altezza max dei fabbricati non potrà superare i 9,60 mt. Le coperture dovranno essere a falde inclinate. - NUMERO DEI PIANI ABITABILI: Non può essere superiore a due se il P.T. è adibito a negozi/uffici. Comunque non si possono avere più di tre piani abitabili fuori terra. - PIANI INTERRATI: Per i manufatti da realizzare nelle zone residenziali, fuori dal perimetro dell'edificio è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni: - rapporto max d'ingombro: 30% della superficie del lotto; - altezza max: 3,20 mt. (sotto il piano di campagna); - un solo accesso all'esterno; - aereazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo"; SI RIMANDA AL P.R.G. ED ALLE N.T.A. GENERALI PER LE ULTERIORI NORME DI ZONA CHE POSSONO INTERESSARE L'AREA IN OGGETTO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in cls costruito sullo scoperto comune fuori dal perimetro dell'edificio, senza autorizzazione con caratteristiche (attualmente) non sanabili per cui non censito. L'alloggio periziato presenta alcune differenze rispetto l'ultimo progetto autorizzato, ma si tiene a precisare che questo è probabilmente dovuto alla restituzione grafica e complessità architettonica. Infatti sono/non sono riportate graficamente opere del progetto originario nell'ultimo progetto autorizzato (ci sono discrepanze anche tra le stesse piante e prospetti del progetto autorizzato). Le altezze dei locali presentano quote diverse a quasi tutti i livelli. Con una pratica di accertamento di conformità si riuscirà a sistemare tutte quelle incongruenze che risultano dal raffronto del progetto autorizzato con lo stato di fatto dell'edificio. **NON E' STATA PRESENTATA ALCUNA DOMANDA DI AGIBILITÀ IN COMUNE** (normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso il trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte 1/2): €.6.000,00
- Titolo in sanatoria: €.4.000,00
- Richiesta di agibilità: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 e sub. 3.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 1 e 3 questi vanno regolarizzati attraverso sanatoria, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio edificato sullo scoperto comune. I costi sono stati divisi equamente per



n. 2 U.I. (altra U.I. non oggetto della presente valutazione)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria catastale del garage non è riportata la posizione della finestra posta sul lato dx della basculante e non è indicata l'altezza giusta del locale (H = 2,66 invece di H = 3,30). Sulla planimetria catastale dell'alloggio ci sono: - al Piano Secondo non sono state indicate le posizioni delle finestre nel lato della parete più bassa del locale, mentre è indicata una finestra, non più esistente, nella parete più alta; - al Piano Primo viene indicata una altezza di mt. 2,70 invece di mt. 2,90, mentre nella zona notte posta a Ovest non esiste il terrazzo indicato ma è invece presente un terrazzo con accesso nell'altra camera; - al Piano Terra l'altezza del locale pranzo indicata mt. 2,70 risulta essere a tutta altezza è varia da mt. 4,15 a mt. 5,55. E' presente un diverso accesso alla cucina/tinello dall'atrio di ingresso secondario. Non è presente il terrazzo di fronte al locale soggiorno dove sono posizionate le bocche di lupo. - al Piano Interrato sono indicate diverse altezze nel locale cantina (mt. 2,66 al posto di mt. 2,94), nel locale ripostiglio (mt. 2,66 al posto di mt. 2,73) e locale lavanderia (mt. 3,50 al posto di mt. 3,56)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si fa presente che è presente l'accessorio costruito sullo scoperto comune non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in cls costruito sullo scoperto comune fuori dal perimetro dell'edificio, senza autorizzazione con caratteristiche (attualmente) non sanabili per cui non censito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto gravante sullo scoperto comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

BENI IN CAGLI VIA LEONARDO DA VINCI 42

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CAGLI VIA LEONARDO DA VINCI 42, della superficie commerciale di **430,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)



- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a due unità immobiliari e un garage ubicato in Via Leonardo da Vinci n. 42 a circa 1,4 Km. dal centro di Cagli (PU). Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli fuori terra e un livello interrato, ha struttura portante in cls armato, tamponamenti in muratura, solai di piano in latero-cemento, copertura con solai inclinati in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di rame. E' composto al Piano Interrato da locali ripostiglio, cantina, lavanderia, w.c. oltre ad una taverna e il garage tutti disimpegnati da ampio corridoio e atrio di ingresso secondario. Al Piano Terra è presente la zona giorno composta da ingresso principale e altro ingresso secondario che si aprono su locali destinati a cucina-tinello, pranzo, soggiorno disposti su diversi livelli e un locale w.c. Una ampia terrazza, raggiungibile dai locali pranzo e soggiorno, completa il Piano. Al Piano Primo è presente la zona notte, anchessa disposta su diversi livelli, con n. 3 camere da letto, uno spogliatoio, n. 2 w.c. e n. 2 terrazzi. Al Piano Secondo vi è una soffitta accessibile da scala a chiocciola posta nella zona notte. Il collegamento tra i piani abitabili avviene tramite ascensore (attualmente non funzionante) e rampe di scale a vista. Esternamente la finitura è intonaco tinteggiato con diverse parti in cls armato a vista, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento in legno. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono mediocri (presenza, su più punti, di distacco di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate, degrado generalizzato del cls armato dovuto alla mancata protezione dagli agenti atmosferici, diverse parti ammalorate del cls con sgretolamento dello stesso e conseguente corrosione dell'acciaio di armatura). Inoltre si evidenzia, al piano Seminterrato, la presenza di una lesione passante nella muratura posta tra la taverna e l'ingresso secondario formatasi probabilmente a causa di un cedimento fondale.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica, metano e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione metallica, presenta un ampio scoperto, comune con altra U.I., destinato in parte agli accessi sia pedonali che carrabili e per lo più a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di varia da mt. 2,50 e mt. 3,55 e oltre. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1070 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 16,5 vani, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2006 Pratica n. PS0078448 in atti dal 25/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6359.1/2006)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio (F. 151 p.la 1070 sub. 2) e scoperto comune ai sub. 1 e 2 (F. 151 p.la 1070 sub. 4)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2002.





PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



ACCESSO CARRABILE

PARTE GIARDINO COMUNE

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 URBINO a circa 29 Km, Fano a circa 50 Km e Gubbio a circa 27 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Urbino, Gubbio e paesaggistici come il Monte Nerone e Fano..



MONTE NERONE



URBINO



GUBBIO



FANO

SERVIZI

- campo da tennis
- vigili del fuoco
- scuola media superiore
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- ospedale
- farmacie
- polizia
- scuola elementare
- spazi verde

servizi di urbanizzazione primaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione secondaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione terziaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione quaternaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione quinquaria	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione sesto grado	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione settimo grado	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione ottavo grado	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione nono grado	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi di urbanizzazione decimo grado	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km
 autostrada distante 50 Km
 ferrovia distante 50 Km
 porto distante 50 Km
 autobus distante 1,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di villa bifamiliare, oggetto di valutazione, è accessibile, dal Piano Terra, tramite l'ingresso principale e/o ingresso secondario posti entrambi nel lato Est dell'edificio, raggiungibili attraverso passaggio pedonale/carraio lastricato con conci di pietra.

- al Piano Terra, superato l'atrio di ingresso, troviamo un locale soggiorno, un locale pranzo e la cucina/tinello. Completano il piano due disimpegni che servono uno un locale w.c. e l'altro una scala di servizio, rivestita in ceramica, di collegamento con il Piano Interrato sottostante. Tutti i locali, perfettamente rifiniti, sono posti a diversi livelli tra loro con pavimenti in parquet e pavimento/rivestimento in ceramica per la cucina/tinello con pareti intonacate e tinteggiate. Nella cucina/tinello è presente anche un camino a legna funzionante. Dalla zona pranzo e dalla zona soggiorno, attraverso porte finestre, si accede alla terrazza rifinita con pavimento in pietra e parapetto in cls armato.

- al Piano Primo, raggiungibile con scala in cls rifinita in legno con partenza dal soggiorno, troviamo n. 3 disimpegni, n. 3 camere con n. 2 terrazzi, uno spogliatoio e n. 2 w.c. posti a due diversi livelli. Le pavimentazioni sono in parquet mentre i w.c. hanno rivestimento e pavimento in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate. Nella zona notte a Ovest, nel locale disimpegno troviamo una scala a chiocciola, in acciaio prefabbricata, con la quale si accede al Piano Secondo (sottotetto) sfruttato come ripostiglio. In questo caso la moquette è stata posata sul pavimento e del perlinato rifinisce l'intradosso del solaio di copertura. Le pareti intonacate e tinteggiate.

- al Piano Interrato, sempre posti su più livelli, troviamo un locale a cantina, uno a ripostiglio, uno a lavanderia e uno a w.c. disimpegnati da un lungo corridoio. Sull'altro livello è presente la taverna con atrio per l'ingresso secondario del piano e del garage. Con entrata unica dall'estero, a confine con il locale garage, c'è la centrale termica. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono tutti in ceramica e i muri sono rifiniti ad inonaco tinteggiato.

Oltre ai gradini e rampe di scala realizzate per superare i vari dislivelli, l'alloggio è dotato anche di un ascensore che collega il Piano Interrato con il Piano Terra e il Piano Primo, ma attualmente non è funzionante.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento tramite persiane in legno, le porte interne ed esterne (portoni) sono in legno come pure la basculante del garage. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico, gas e di scarico. Il riscaldamento e l'ACS viene fornita dal generatore a pellet posto all'interno della centrale termica con terminali di riscaldamento in ghisa.

Lo stato manutentivo interno risulta mediocre. Sono presenti evidenti affioramenti di muffa tra parete esterna e soffitto all'altezza delle finestre nella cucina/tinello e anche tra parete esterna e soffitto della zona pranzo, probabilmente dovuto al ponte termico non correttamente realizzato. Inoltre al Piano



Interrato, nei locali quali la taverna (distacco del cartongesso nel soffitto), la cantina, ripostiglio e lavanderia ci sono evidenti e importanti segni di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore che si notano soprattutto negli angoli e nell'intradosso del solaio. Sono presenti anche diversi punti con distacco di intonaco dovuto all'umidità di risalita alla base delle pareti.

Completa la proprietà lo spazio verde molto ampio che comunque è in comune con altra U.I. (altra U.I. non oggetto di questa valutazione)

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio	100%	★★★★★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	100%	★★★★★
<i>infissi interni</i> : singola anta realizzati in legno	100%	★★★★★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	100%	★★★★★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	100%	★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato	100%	★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle ceramica	100%	★★★★★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra	100%	★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	100%	★★★★★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in parquet incollato	100%	★★★★★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : civile abitazione , la tensione è di 220V	100%	★★★★★
<i>fognatura</i> : civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in plastica con recapito in fognatura comunale	100%	★★★★★
<i>gas</i> : civile abitazione (uso cucina) con alimentazione a metano	100%	★★★★★
<i>idrico</i> : civile abitazione con alimentazione in condotte in materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale	100%	★★★★★
<i>termico</i> : civile abitazione con alimentazione in pellet i diffusori sono in radiatori in ghisa	100%	★★★★★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in soletta in c.a.	100%	★★★★★
<i>copertura</i> : a falde costruita in laterocemento	100%	★★★★★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	100%	★★★★★
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	100%	★★★★★





PRANZO



CUCINA





SOGGIORNO



CAMERA





BAGNO



CAMERA

CLASSE ENERGETICA:

[83,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240725-041007-29558 registrata in data 25/07/2024

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*

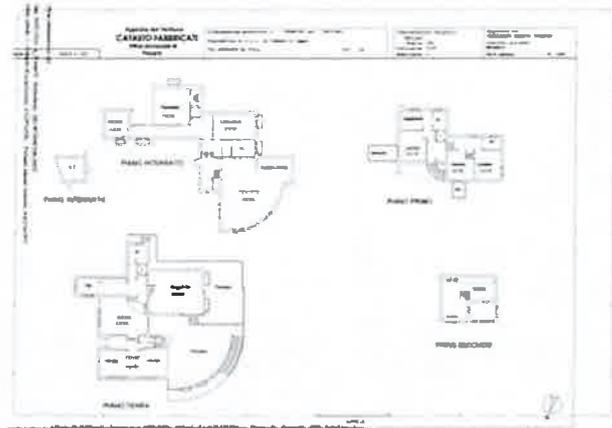
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitativi	302,37	x	100 %	=	302,37
Balconi e lastrici solari	105,90	x	25 %	=	26,48
Taverna	89,84	x	60 %	=	53,90
Sottotetto	28,28	x	20 %	=	5,66
Cantine e locali accessori	139,05	x	20 %	=	27,81
Locale tecnico	14,14	x	15 %	=	2,12
Scoperto comune	1.187,50	x	1 %	=	11,88



Totale:	1.867,08	430,21
----------------	-----------------	---------------



Elaborato planimetrico



Planimetria alloggio



Estratto di mappa

ACCESSORI:

box doppio, composto da Autorimessa della consistenza di mq. 52,80 e una altezza interna di H = 3,30 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1070 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2006 Pratica n. PS0080005 in atti dal 29/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6539.1/2006)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio (F. 151 p.lla 1070 sub. 1) e scoperto comune ai sub. 1 e 2 (F. 151 p.lla 1070 sub. 4)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	52,80	x	50 %	=	26,40
Totale:	52,80				26,40



Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 18/05/2024
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/08/2024
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113384121/>
 Descrizione: Villa unifamiliare
 Superfici principali e secondarie: 555
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 590.000,00 pari a 1.063,06 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 560.500,00 pari a 1.009,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 990,00 al mq. (euro novecentonovantamila/00 al metro quadro) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 123/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	430,21	x	990,00	=	425.907,90
Valore superficie accessori:	26,40	x	990,00	=	26.136,00



452.043,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 452.043,90**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 452.043,90**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CAGLI (PU), agenzie: ARFA, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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	villa bifamiliarc	430,21	26,40	452.043,90	452.043,90
				452.043,90 €	452.043,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene opportuno, al fine di garantire la vendibilità, vendere in un unico lotto i beni pignorati

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 437.543,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 21.877,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 166,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 415.500,00

data 29/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. WALTER SARAGHI

