



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE, delegato Avv. FRANCESCA BRUNIERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Martelli

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 127,00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere di cui una con piccolo Bagno interno, Bagno principale, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo.
- foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.
- foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg. gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione

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:	€. 1.035,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	67,60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino

in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. C.E. n. 120/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato a destinazione Residenziale a più Alloggi (n.20), Attività Commerciali, Servizi Terziari e Garages, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 09/01/2009 con il n. 69 di protocollo.

Titoli successivi alla C.E. n.120: Concessione n. 34 del 09/04/2002 prima variante - Permesso n. 29 del 10/07/2003 per completamento lavori - DIA n. 165/2007 - DIA n .113/2009 a nome Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena & C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. n. 52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art. 19 Comma 14)
L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale conforme allo stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Rispetto al progetto autorizzato il retro risulta con la facciata a tutta altezza, vanno ripristinate le parti interrate al Piano Primo Sottostrada, che delimitano i due ingressi ai garage del Blocco A e B. (intervento a carattere condominiale e a carico del costruttore)



Stato autorizzato sub. 66 corrispondente alla lettera C della Planimetria

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi alla normativa CEI in essere al momento della realizzazione dell'immobile, e per le

quali è stata rilasciato la dichiarazione di conformità dagli impiantisti

BENI IN CAGLI VIA DON MINZONI 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 127,00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere di cui una con piccolo Bagno interno, Bagno principale, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo.
- foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.
- foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni



Vano scala



Ascensore



Ingresso da via G. Manzoni



Parcheggio, area interna comune



Ingresso comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista del fabbricato da strada di accesso



estratto di Mappa della particella 338



individuazione del fabbricato dal SIT rispetto al centro storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, porzione di un complesso a prevalenza Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, ubicato nella prima periferia del Comune di CAGLI, in Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo. Della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 127.00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere di cui una con piccolo Bagno interno, Bagno principale, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica di circa 60,00 mq. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è stato edificato nei primi anni duemila (2004), si sviluppa su cinque piani, due dei quali sottostrada. E' composto da due distinti blocchi (A-B) collegati a una scala aperta esterna. L'immobile è servito da tre ascensori di capienza media, due per il blocco A, contraddistinto da doppio ingresso, uno per il B. L'ascensore collega i cinque piani. L'appartamento è sprovvisto di garage. Il fronte dell'edificio piuttosto lungo, corre parallelo alla via D Giovanni Minzoni, sullo stesso confine esterno vi è la possibilità di parcheggiare. All'interno della proprietà nel lato fronte, vi è un'area, nel nostro caso individuata con il subalterno 60, con alcuni posti auto di uso comune, circa 8-10 posti. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato antisismica, copertura a doppio spiovente, balconi in aggetto sul fronte con parapetto in c.a. tinteggiato di colore bianco, balcone incassato sul perimetro del fabbricato sul retro nel primo e secondo piano, con funzione di copertura per le superfici sottostanti. Le facciate sono rivestite in mattone a vista solo sul fronte del piano Terra, dove sono posti gli accessi principali del blocco A e B. L'appartamento in perizia è situato sul blocco B, il più distante dal centro storico. Le facciate restanti sono intonacate e tinteggiate con colore crema con una punta di rosa e necessitano di ritinteggio. La zona comune sul fronte è pavimentata con san pietrini in porfido. Gli infissi sono in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in alluminio di colore marrone. L'accesso all'appartamento avviene da androne comune, posto al centro del fronte del blocco B. attraverso un'ampia porta vetrata in alluminio, l'interno dell'androne è ben curato e mantenuto. La scala di servizio perimetra ad U il vano ascensore, le finiture dei gradini e la pavimentazione sono in gres porcellanato di colore rosa chiaro. Il vano ascensore è piuttosto capiente e ben mantenuto. L'interno dell'appartamento, ora libero, ha gli spazi di dimensioni e deguate e ben distribuiti, lo stato di manutenzione essendo sempre stato dato in locazione non risulta buono, abbisogna di ripristini di alcune finiture (Finestre in legno, Tinteggi interni, ed esterno sulla zona terrazzo, ripristini della pavimentazione e guaine del terrazzo con funzione di copertura comune e quindi intervento a carico del condominio). I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di colore beige, battiscopa in legno, le porte in tamburato finitura

legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas da rete, radiatori in alluminio. Tutte le finiture, gli impianti, sono quelle risalenti al periodo della costruzione del fabbricato.



Ingresso Cucina-Soggiorno



Terrazza panoramica sul retro



Terrazza fronte strada



Camera con bagno



Bagno principale



Seconda camera

CLASSE ENERGETICA:



[EP gl, nren 132,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250429-041007-65204 registrata in data 29/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	110,00	x	100 %	=	110,00
terrazzi	68,00	x	25 %	=	17,00
Totale:	178,00				127,00



appartamento in perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi

proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso a ridosso del centro storico, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto, riferito agli interni, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 1050,00 (diconsi Euro Millecinquanta/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 1.050,00 = **133.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,00	0,00	133.000,00	133.000,00
				133.000,00 €	133.000,00 €

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: **€. 133.000,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 93,25, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere, Bagno principale, bagno secondario uso lavanderia, Disimpegno notte, Ripostiglio, due Balconi fronte strada.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDI BENITO CATENA S.R.L., ORA IN LIQUIDAZIONE)

Identificazione catastale:

foglio 149 particella 338 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo.

foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.

foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.252,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.500,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 18 mesi senza rinnovo automatico, stipulato il 01/07/2023, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 05/07/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. PROT.230705518591255597 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di totale complessivo Euro 9000,00 .

L'importo del Canone si riferisce alla locazione dell'appartamento di cui al Pignoramento e al Garage al Piano Primo Sottostrada, individuato al Foglio 149, Particella 338, Subalterno 79, di mq. 54 non oggetto di Pignoramento.

Il valore Locativo del Box si stima in Euro 108,00 mensili

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep.228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg.gen. 3085, reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione

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:	€. 735,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.752,98
Millesimi condominiali:	48,55

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. 32114/12319 di repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. n. 120/199 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a destinazione Residenziale a più Alloggi (n. 20), Attività Commerciali, Servizi Terziari, e Garages, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 09/01/2009 con il n. 69 di protocollo.

Titoli successivi alla C.E. n. 120: Concessione n. 34 del 09/04/2002 prima Variante - Permesso n. 29 del 10/07/2003 per Completamento Lavori - DIA n. 165/2007 e DIA n. 113/2009 a nome Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena & C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: l:n.52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art.19 Comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG, Norme Tecniche di Attuazione, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Rispetto al progetto autorizzato il retro risulta con la facciata a tutta altezza, vanno ripristinate le parti interrante al Piano Primo Sottostrada che delimitano i due ingressi ai garage del Blocco A e B. (intervento a carattere condominiale e a carico del costruttore)



Stato Autorizzato sub. 67 corrispondente alla lettera B della Planimetria

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi alla normativa CEI in essere al momento della realizzazione dell'immobile, e per i quali è stata rilasciata la dichiarazione di Conformità dagli impiantisti

BENI IN CAGLI VIA DON GIOVANNI MINZONI 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 93,25, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere, Bagno principale, bagno secondario uso lavanderia, Disimpegno notte, Ripostiglio, due Balconi fronte strada.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDI BENITO CATENA S.R.L., ORA IN LIQUIDAZIONE)

Identificazione catastale:

foglio 149 particella 338 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo.

foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.

foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni



Ingresso fronte strada



Area comune interna



Ingresso androne comune



Fronte con terrazzi



Ascensore



Scala di accesso ai piani

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista fronte strada



Estratto di Mappa



planimetria SIT in riferimento alla distanza dal Centro Storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

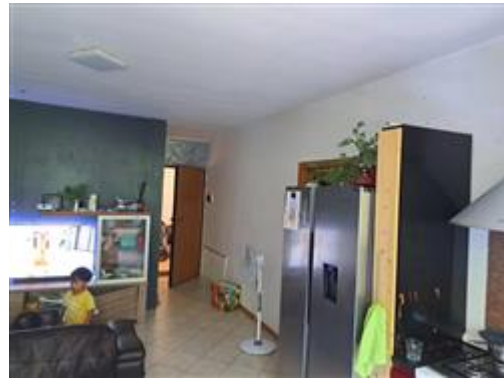
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, porzione di un complesso a prevalenza Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, ubicato nella prima periferia del Comune di CAGLI, in Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo. Della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 93.25, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere, Bagno principale, Bagno secondario uso Lavanderia, Disimpegno notte, Ripostiglio, due Balconi fronte strada. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è stato edificato nei primi anni duemila (2004), si sviluppa su cinque piani, due dei quali sottostrada. E' composto da due distinti blocchi (A-B) collegati a una scala aperta esterna. L'immobile è servito da Tre ascensori di capienza media, due per il blocco A, contraddistinto da un doppio ingresso, uno per il B. L'ascensore collega i cinque piani. L'appartamento è sprovvisto di garage. Il fronte dell'edificio piuttosto lungo, corre parallelo alla via D. Giovanni Minzoni, sullo stesso confine esterno vi è la possibilità di parcheggiare. All'interno della proprietà nel lato fronte, vi è un'area, nel nostro caso individuata con il subalterno 60, con alcuni posti auto di uso comune, circa 8-10 posti. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato antisismica, copertura a doppio spiovente, balconi in aggetto sul fronte con parapetto in c.a. tinteggiato di colore bianco. Le facciate sono rivestite in mattone a vista solo sul fronte del piano Terra, dove sono posti gli accessi principali del blocco A e B. L'appartamento in perizia è situato sul blocco B, il più distante dal centro storico. Le facciate restanti sono intonacate e tinteggiate con colore crema con una punta di rosa e necessitano di ritinteggio. La zona comune sul fronte è pavimentata con san pietrini in porfido. Gli infissi sono in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in alluminio di colore marrone. L'accesso all'appartamento avviene da androne comune, posto al centro del fronte del blocco B. attraverso un'ampia porta vetrata in alluminio, l'interno dell'androne è ben curato e mantenuto. La scala di servizio perimetra ad U il vano ascensore, le finiture dei gradini e la pavimentazione sono in gres porcellanato di colore rosa chiaro. Il vano ascensore è piuttosto capiente e ben mantenuto. L'interno dell'appartamento ha gli spazi di dimensioni e deguate e ben distribuiti, lo stato di manutenzione essendo sempre stato dato in locazione non risulta buono, abbisogna di ripristini di alcune finiture (Finestre, Tinteggi, ecc). I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di colore beige, battiscopa in legno, le porte in tamburato finitura legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas da rete, radiatori in alluminio. Tutte le finiture, gli impianti, sono quelle risalenti al periodo della costruzione del fabbricato.



Cucina Soggiorno



Soggiorno lato ingresso



Disimpegno notte



Bagno principale



Camera doppia



Camera matrimoniale

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl, nren 142,72 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2016-24053 registrata in data 08/07/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Terrazzi	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	97,00				93,25



Appartamento in perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso a ridosso del centro storico, l'esposizione, il grado di finitura,

l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 1000,00 (diconsi Euro Mille/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,25 x 1.000,00 = **93.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,25	0,00	93.250,00	93.250,00
				93.250,00 €	93.250,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-334,52
	334,52 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.662,50**
 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: **€. 88.252,98**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.752,98
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 132,00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, tre Camere, due Bagni, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDI BENITO CATENA S.R.L., ORA IN LIQUIDAZIONE)

Identificazione catastale:

foglio 149 particella 338 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo.

foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.

foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.228,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 01/02/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 450 euro mensili.

L'importo del canone si riferisce alla locazione dell'appartamento di cui al Pignoramento e al Garage al Piano Primo Sottostrada, individuato al Foglio 149, Particella 338, Subalterno 47, di mq. 23 circa, non oggetto di Pignoramento.

Il contratto non è stato Registrato

Il valore Locativo del Box si stima in Euro 90,00 mensili

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg. gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione

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:	€. 625,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 228,13
Millesimi condominiali:	69,11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Concessione Edilizia n.120** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato a destinazione Residenziale a più Alloggi (n. 20), Attività Commerciali, Servizi Terziari e Garages, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 01/09/2009 con il n. 69 di protocollo.

Titoli successivi alla C.E. n. 120: Concessione n. 34 del 09/04/2002 prima Variante - Permesso n. 29 del 10/07/2003 per Completamento Lavori - DIA n. 165/2007 e DIA n. 113/2009 a nome Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena & C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L.52 del Febbraio 1985 - D.L. n.78/2010 Art. 19 comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale conforme allo stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG, Norme Tecniche di Attuazione, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Rispetto al progetto autorizzato il retro risulta con la facciata a tutta altezza, vanno ripristinate le parti interrattate al Piano Primo Sottostada che delimitano i due ingressi ai garage del Blocco A e B. (intervento a carattere condominiale e a carico del costruttore)



Stato Autorizzato Sub. 68, corrispondente alla lettera A della Planimetria

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi alla normativa CEI in essere al momento della realizzazione dell'immobile, e per i

quali è stata rilasciata la dichiarazione di Conformità dagli impiantisti

BENI IN CAGLI VIA DON GIOVANNI MINZONI 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Secondo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 132,00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, tre Camere, due Bagni, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDI BENITO CATENA S.R.L., ORA IN LIQUIDAZIONE)

Identificazione catastale:

foglio 149 particella 338 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo.

foglio 149 particella 338 sub. 44, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al PS1 e ingresso al P. T.

foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più lati, Via Don G. Minzoni



Vano scala comune



Ascensore comune



Ingresso comune



Parcheggio area interna comune



Ingresso da via D. G. Minzoni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato da strada di accesso



Estratto di mappa della particella 338



Individuazione del fabbricato dal SIT rispetto al centro storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, porzione di un complesso a prevalenza Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, ubicato nella prima periferia del Comune di CAGLI, in Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Secondo. Della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 132.00, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, tre Camere, due Bagni, Disimpegno notte, Balcone fronte strada, ampio Balcone sul retro con vista panoramica di circa 51,00 mq. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è stato edificato nei primi anni duemila (2004), si sviluppa su cinque piani, due dei quali sottostrada. E' composto da due distinti blocchi (A-B) collegati a una scala aperta esterna. L'immobile è servito da tre ascensori di capienza media, due per il blocco A, contraddistinto da un doppio ingresso, uno per il B. L'ascensore collega i cinque piani. L'appartamento è sprovvisto di garage. Il fronte dell'edificio piuttosto lungo, corre parallelo alla via D Giovanni Minzoni, sullo stesso confine esterno vi è la possibilità di parcheggiare. All'interno della proprietà nel lato fronte, vi è un'area, nel nostro caso individuata con il subalterno 60, con alcuni posti auto di uso comune, circa

8-10 posti. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato antisismica, copertura a doppio spiovente, balconi in aggetto sul fronte con parapetto in c.a. tinteggiato di colore bianco, balcone incassato sul perimetro del fabbricato sul retro nel primo e secondo piano. Le facciate sono rivestite in mattone a vista solo sul fronte del piano Terra, dove sono posti gli accessi principali del blocco A e B. L'appartamento in perizia è situato sul blocco B, il più distante dal centro storico. Le facciate restanti sono intonacate e tinteggiate con colore crema con una punta di rosa. La zona comune sul fronte è pavimentata con san pietrini in porfido. Gli infissi sono in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in alluminio di colore marrone. L'accesso all'appartamento avviene da androne comune, posto al centro del fronte del blocco B. attraverso un'ampia porta vetrata in alluminio, l'interno dell'androne è ben curato e mantenuto. La scala di servizio perimetra ad U il vano ascensore, le finiture dei gradini e la pavimentazione sono in gres porcellanato di colore rosa chiaro. Il vano ascensore è piuttosto capiente e ben mantenuto. L'interno dell'appartamento, ora libero, ha gli spazi di dimensioni eadeguate e ben distribuiti, lo stato di manutenzione risulta buono. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di colore beige, le porte in tamburato finitura legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas da rete, radiatori in alluminio. Tutte le finiture, gli impianti, sono quelle risalenti al periodo della costruzione del fabbricato.





CLASSE ENERGETICA:



[EPgl, nren 174,38 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2017/170 registrata in data 04/01/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	117,00	x	100 %	=	117,00
Terrazzi	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	177,00				132,00



appartamento in perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso a ridosso del centro storico, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto, riferito agli interni, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 1050,00 (diconsi Euro Millecinquanta/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 1.050,00 = **138.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,00	0,00	138.500,00	138.500,00
				138.500,00 €	138.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-346,87
	346,87 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.925,00
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:	€. 131.228,13

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 228,13
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Primo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 131,50, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere, Studio, due Bagni, Ripostiglio, Disimpegno notte, ampio Balcone fronte strada.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Primo.
- foglio 149 particella 338 sub. 12, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al Piano S1 e ingresso al Piano S2 e al Piano. T.
- foglio 149 particella 338 sub. 22, B.C.N.C. Ingresso al Piano T.
- foglio 149 particella 338 sub. 28, B.C.N.C. corte al Piano T.

Confini: Schiopu Alexandru, Granci Tania, Via Don G. Minzoni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.893,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2021, con scadenza il 31/08/2025, registrato il 31/08/2021 a

Urbino ai nn. TQH21T001859000XF, PROT. 21083110543049133 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5640,00 ANNUE.

L'importo del Canone si riferisce alla locazione dell'appartamento di cui al Pignoramento e al Garage al Piano Primo Sottostrada, individuato al Foglio 149, Particella 338, Subalterno 7, di mq. 44, non oggetto di Pignoramento.

Il valore Locativo del Box si stima in Euro 85,00 mensili

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg.gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione

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:	€. 790,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 893,83
Millesimi condominiali:	52,176

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione Edilizia n.120** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato a destinazione Residenziale a più Alloggi (n. 20), Attività Commerciali, Servizi Terziari e Garages, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 08/10/2009 con il n. 36 di protocollo.

Titoli successivi alla C.E. n. 120: Concessione n. 34 del 09/04/2002 prima Variante - Permesso n. 29 del 10/07/2003 per Completamento Lavori - DIA n. 165/2007 e DIA n. 113/2009 a nome Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena & C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. n.52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. 78/2010 Art.19 Comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.



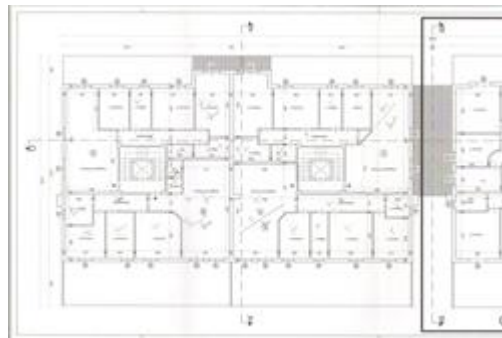
planimetria catastale conforme allo stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG, Norme Tecniche di Attuazione, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Rispetto al progetto autorizzato il retro risulta con la facciata a tutta altezza, vanno ripristinate le parti interrato al Piano Primo Sottostrada che delimitano i due ingressi ai garage del Blocco A e B. (intervento a carattere condominiale e a carico del costruttore)



Stato Autorizzato sub. 31, corrispondente alla lettera C della planimetria

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi alla normativa CEI in essere al momento della realizzazione dell'immobile, e per i

quali è stata rilasciata la dichiarazione di Conformità dagli impiantisti

BENI IN CAGLI VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento, porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI in Via Don Giovanni Minzoni, 44, Piano Primo, servito da ascensore, della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 131,50, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due Camere, Studio, due Bagni, Ripostiglio, Disimpegno notte, ampio Balcone fronte strada.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Primo.
- foglio 149 particella 338 sub. 12, B.C.N.C. vano scala ed ascensore con locale tecnico al Piano S1 e ingresso al Piano S2 e al Piano T.
- foglio 149 particella 338 sub. 22, B.C.N.C. Ingresso al Piano T.
- foglio 149 particella 338 sub. 28, B.C.N.C. corte al Piano T.

Confini: Schiopu Alexandru, Granci Tania, Via Don G. Minzoni



Ingresso Comune



Portone ingresso



Ingresso comune interno



Scala comune



Ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato da strada di accesso



Estratto di Mappa della particella 338



Individuazione del Fabbricato dal SIT, rispetto il Centro Storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, porzione di un complesso a prevalenza Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, ubicato nella prima periferia del Comune di CAGLI, in Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Primo. Della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 131.50, composto da Ingresso, ampio Soggiorno Cucina in unico vano, due ampie Camere, Studio, due Bagni , Ripostiglio, Disimpegno notte, ampio Balcone fronte strada, di circa 30,00 mq. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è stato edificato nei primi anni duemila (2004), si sviluppa su cinque piani, due dei quali sottostrada. E' composto da due distinti blocchi (A-B) collegati a una scala aperta esterna. L'immobile è servito da tre ascensori di capienza media, due per il blocco A , contraddistinto da un doppio ingresso, uno per il B. L'ascensore collega i cinque piani. L'appartamento è sprovvisto di garage. Il fronte dell'edificio piuttosto lungo, corre parallelo alla via D Giovanni Minzoni, sullo stesso confine esterno vi è la possibilità di parcheggiare. All'interno della proprietà nel lato fronte, vi è un'area, nel nostro caso individuata con il subalterno 28, con alcuni posti auto di uso comune, circa 8-10 posti. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato antisismica, copertura a doppio spiovente, balconi in aggetto sul fronte con parapetto in c.a. tinteggiato di colore bianco, balcone incassato sul perimetro del fabbricato sul retro nel primo e secondo piano, con funzione di copertura per le superfici sottostanti. Le facciate sono rivestite in mattone a vista solo sul fronte del piano Terra, dove sono posti gli accessi principali

del blocco A e B. L'appartamento in perizia è situato sul blocco A, il più vicino al centro storico. Le facciate restanti sono intonacate e tinteggiate con colore crema con una punta di rosa e necessitano di ritinteggiatura. La zona comune sul fronte è pavimentata con san piatini in porfido. Gli infissi sono in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in alluminio di colore marrone. L'accesso all'appartamento avviene da androne comune, posto sul fianco del blocco A, attraverso un'ampia porta vetrata in alluminio, l'interno dell'androne è ben curato e mantenuto. La scala di servizio perimetra ad U il vano ascensore, le finiture dei gradini e la pavimentazione sono in gres porcellanato di colore rosa chiaro. Il vano ascensore è piuttosto capiente e ben mantenuto. L'interno dell'appartamento, ha gli spazi di dimensioni adeguate e ben distribuiti, lo stato di manutenzione risulta buono. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, di colore beige, battiscopa in legno, porte in tamburato finitura legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas da rete sostituita recentemente, radiatori in alluminio. Tutte le finiture, gli impianti, sono quelle risalenti al periodo della costruzione del fabbricato.



Ingresso soggiorno



Cucina pranzo



Camera m.



camera m.



Bagno principale



Terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[EP gl, nren 66,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250430-041007-65270 registrata in data 30/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	124,00	x	100 %	=	124,00
terrazzo	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	154,00				131,50



Appartamento in perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso a ridosso del centro storico, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 1000,00 (diconsi Euro Mille/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,50 x 1.000,00 = 131.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,50	0,00	131.500,00	131.500,00
				131.500,00 €	131.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-31,17
	31,17 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.575,00
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:	€. 124.893,83

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 893,83
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ufficio porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI Via Don Giovanni Minzoni 44, della superficie commerciale di **161,71** mq, composto da: Ingresso, Sala Attesa, tre Uffici, Sala Archivio, due Bagni, due Ripostigli, Disimpegno, Balcone sul retro, Portico sul fronte.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.102,64 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni snc, piano: Terra,
- foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Catena Immobiliare S.R.L., Fedrighelli Fabrizio, Via D. G. Minzoni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.139,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo anni sei con rinnovo tacito, stipulato il 03/09/2005, con scadenza il 31/08/2011,

registrato il 20/09/2005 a Urbino ai nn. 210 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 12000,00 Annuali. Il contratto è stato stipulato da Immobiliare Benito Catena, nella persona del sig. Catena Benito.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg. gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Beni in esecuzione

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 139,18
Millesimi condominiali:	68,66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di

repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Concessione Edilizia n.120** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato a destinazione Residenziale a più Alloggi (n. 20), Attività Commerciali, Servizi Terziari e Garages, rilasciata il 28/10/1999 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 08/10/2009 con il n. 36 di protocollo.

Titoli successivi alla C.E. n. 120: Concessione n. 34 del 09/04/2002 prima Variante - Permesso n. 29 del 10/07/2003 per Completamento Lavori - DIA n. 165/2007 e DIA n. 113/2009 a nome Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena & C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. n.52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art. 19 Comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale conforme allo stato rilevato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi Interni (normativa di riferimento: PRG, Norme Tecniche di Attuazione, DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, Art 36 bi, modifiche al DPR 380/2001, Parziale difformità dal Titolo Abilitativo

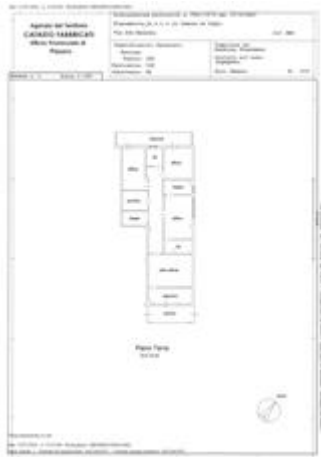
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

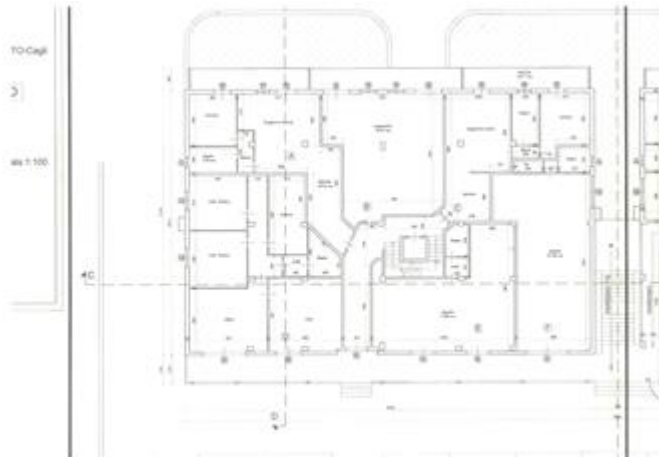
- Sanzione, Diritti, Pratica Urbanistica : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

Rispetto al progetto autorizzato il retro risulta con la facciata a tutta altezza, vanno ripristinate le parti interrato del Piano Primo Sottostada che delimitano i due ingressi ai garage del Blocco A e B. (intervento a carattere condominiale e a carico del costruttore)



Stato di fatto rilevato



Stato Autorizzato individuabile con la lettera F e parte della lettera C della Planimetria

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi alla normativa CEI in essere al momento della realizzazione dell'immobile, e per i quali è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dagli impiantisti

BENI IN CAGLI VIA DON GIOVANNI MINZONI 44

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio porzione di un edificio a destinazione prevalentemente Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, a CAGLI Via Don Giovanni Minzoni 44, della superficie commerciale di **161,71** mq, composto da: Ingresso, Sala Attesa, tre Uffici, Sala Archivio, due Bagni, due Ripostigli, Disimpegno, Balcone sul retro, Portico sul fronte.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 338 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.102,64 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni snc, piano: Terra,
- foglio 149 particella 338 sub. 60, B.C.N.C. corte e ingresso fabbricato al P. T.

Confini: Catena Immobiliare S.R.L., Fedrighelli Fabrizio, Via D. G. Minzoni



Portico fronte ingresso



Ingresso indipendente



Terrazzo sul retro che necessita di manutenzione



Area Parcheggio comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del Fabbricato da strada di accesso



Estratto di mappa della particella 338



Individuazione del Fabbricato dal SIT rispetto al Centro Storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

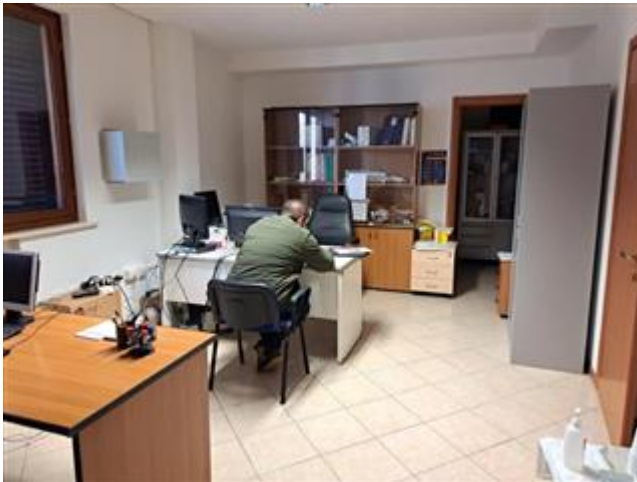
UFFICIO, con accesso indipendente, porzione di un complesso a prevalenza Residenziale, con Negozi e Uffici al piano Terra, ubicato nella prima periferia del Comune di CAGLI, in Via Don Giovanni Minzoni, 44 Piano Terra. Della superficie commerciale PONDERATA pari a mq 161.71, composto da Ingresso, Sala Attesa, tre Uffici, Sala Archivio, due Bagni, due Ripostigli, Disimpegno, Balcone sul retro, Portico sul fronte. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è stato edificato nei primi anni duemila (2004), si sviluppa su cinque piani, due dei quali sottostrada. E' composto da due distinti blocchi (A-B) collegati al centro da una scala aperta esterna. Il fronte dell'edificio piuttosto lungo, corre parallelo alla via D Giovanni Minzoni, sullo stesso confine esterno vi è la possibilità di parcheggiare. All'interno della proprietà nel lato fronte, vi è un'area, nel nostro caso individuata con il subalterno 60, con alcuni posti auto di uso comune, circa 8-10 posti. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato antisismica, copertura a doppio spiovente, balconi in aggetto sul fronte con parapetto in c.a. tinteggiato di colore bianco, balconi incassati sul perimetro del fabbricato sul retro nel primo e secondo piano, a sbalzo al piano Terra. Le facciate sono rivestite in mattone a vista solo sul fronte del piano Terra, dove sono posti gli accessi principali del blocco A e B. e l'accesso agli uffici e negozi. L'Ufficio in perizia è situato sul blocco B, il più distante dal centro storico. Le facciate restanti sono intonacate e tinteggiate con colore crema con una punta di rosa e necessitano di ritinteggio. La zona comune sul fronte è pavimentata con san piетrini in porfido. Gli infissi sono in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in alluminio di colore scuro, lo stato di manutenzione risulta buono. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, battiscopa in legno le porte in tamburato finitura legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas da rete, radiatori in alluminio. Tutte le finiture, gli impianti, sono quelle risalenti al periodo della costruzione del fabbricato.



Ingresso interno



Sala attesa



Ufficio



Ufficio



Bagno



Ufficio

CLASSE ENERGETICA:



[EP gl, nren 59,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250430-041007-65323 registrata in data 30/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	154,00	x	100 %	=	154,00
Terrazzo	15,00	x	25 %	=	3,75
Portico Coperto	12,00	x	33 %	=	3,96
Totale:	181,00				161,71

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute nella zona, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso a ridosso del centro storico, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto, riferito all'interno, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 1100,00 (diconsi Euro Millecento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,71 x 1.100,00 = **177.881,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.881,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.881,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	161,71	0,00	177.881,00	177.881,00
				177.881,00 €	177.881,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-347,77
	347,77 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 8.894,05
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.139,18

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 139,18
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Comune di CAGLI via Strada Fontetta snc, a due chilometri circa dal Centro Storico, della superficie commerciale Ponderata di **92,64** mq, porzione di fabbricato residenziale costruito nell'anno 2009. L'appartamento **RISULTA TROVARSI ALLO STATO GREZZO** internamente con le sole tramezzature realizzate, mentre l'esterno risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione della loggia terrazzo dello stesso appartamento. E' suddiviso in Soggiorno Cucina in vano unico, due Camere, ampio Ripostiglio utilizzabile come Studiolo, Bagno, Dismpegno, Loggia Terrazzo coperta, ed un piccolo Scoperto Esclusivo al Piano Terra, Posto Auto esterno di 15 mq.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- Foglio 124 particella 193 sub. 31, (ex sub.19), categoria Catastale F/3 Unità in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Terra e Primo,
- intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
- Foglio 124 particella 193 sub. 25, B.C.N.C. bene comune non censibile ai Subalterni 5-11-12-15-16-17-18-31-21-22-23

confini: Morbidelli Nikolas da più parti, Corazzi Donatella

A.1

POSTO AUTO

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 193 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, (Area Urbana), consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Strada Fontetta, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,95 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00

Data di conclusione della relazione:

24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 16/09/2010 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. 33924/13742 di repertorio, iscritta il 23/09/2010 a Urbino ai nn. reg. pert. 1440, reg. gen. 5770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: Anni 8.

La formalità è riferita solamente a riferito al foglio 124, particella 193 sub 19 e 22 e altri immobili non oggetto di pignoramento.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA del mutuo con atto notarile del notaio Stefano Manfucci, in data 20/09/2012 rep. 35901/15198 reg. part. 660, reg. gen. 4941 (vedi allegato 1) - RESTRIZIONE DI BENI, riferimento al mutuo con atto notarile notaio Stefano Manfucci in data 16/03/2017, REP. 40354/18237, reg.part. 198 reg. gen. 1693 (vedi allegato 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a Urbino ai nn. reg. gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Permesso di Costruire n. 94/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con Cambio di Destinazione ad Uso Civile Abitazione, di una Porzione di Fabbricato ex. Agricolo, rilasciata il 13/08/2009 con il n. 94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata solo per il ns, cespite in quanto trovasi allo stato GREZZO**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona E, Zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Prg, Norme Tecniche di Attuazione, DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**..

Il Permesso di Costruire n. 94 nel 2009 prevedeva la Ristrutturazione con cambio d'Uso di diversi

appartamenti, il ns. oggetto di Pignoramento a differenza degli altri si trova allo stato grezzo in fase di Costruzione. Categoria Catastale F/3 E' possibile richiedere nuovo titolo per l'ultimazione lavori e richiedere l'agibilità (costo oneri, diritti e oneri tecnici Euro 4000,00 circa)



appartamento delimitato in blu ex sub 19 ora subalterno 31



stato al grezzo rilevato in fase di sopralluogo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L.n.52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art. 19 Comma 14)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI STRADA FONTETTA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Comune di CAGLI via Strada Fontetta snc, a due chilometri circa dal Centro Storico, della superficie commerciale Ponderata di **92,64** mq, porzione di fabbricato residenziale costruito nell'anno 2009. L'appartamento **RISULTA TROVARSI ALLO STATO GREZZO** internamente con le sole tramezzature realizzate, mentre l'esterno risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione della loggia terrazzo dello stesso appartamento. E' suddiviso in Soggiorno Cucina in vano unico, due Camere, ampio Ripostiglio utilizzabile come Studiolo, Bagno, Dismpegno, Loggia Terrazzo coperta, ed un piccolo Scoperto Esclusivo al Piano Terra, Posto Auto esterno di 15 mq.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- Foglio 124 particella 193 sub. 31, (ex sub.19), categoria Catastale F/3 Unità in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Terra e Primo,
- intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.

- Foglio 124 particella 193 sub. 25, B.C.N.C. bene comune non censibile ai Subalterni 5-11-12-15-16-17-18-31-21-22-23

confini: Morbidelli Nikolas da più parti, Corazzi Donatella



fronte edificio



scala di accesso al piano primo e scoperto esclusivo



fronte



portone di accesso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



strada di accesso



paesaggio agricolo circostante



edificio cerchiato in rosso riguardante l'appartamento, con paesaggio rurale circostante



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al Piano Primo porzione di fabbricato residenziale Costruito nell'anno 2009 attraverso la Ristrutturazione di un edificio agricolo. Situato in zona collinare agricola a circa 2 km. dal centro storico, in un'area mediamente abitata. L'appartamento risulta trovarsi allo stato grezzo internamente con le sole tramezzature realizzate, mentre l'esterno risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per la loggia terrazzo dello stesso appartamento. E' composta da Soggiorno Cucina in vano unico, due Camere, ampio Ripostiglio utilizzabile come Studiolo, Bagno, Dismpegno, Loggia Terrazzo coperta, ed un piccolo Scoperto Esclusivo al Piano Terra, Posto Auto esterno, coperto da tettoia abusiva, della quale si prevede la rimozione. (la tettoia può essere regolarizzata, l'intervento coinvolgerebbe anche i sub. 21-23 non oggetto di stima). L'appartamento ha ingresso indipendente. Esternamente le facciate sono al finito con una finitura a calce di colore gialle, Gli infissi in legno con vetri termici, oscuramento con persiane in legno, portoncino caposcala del tipo blindato. Lo scoperto

al piano terra di circa 22,00 mq. è pavimentato con piastrelle di piccolo formato in gres per esterni, e perimetrato da un muro intonacato di media altezza. La scala esterna che conduce all'appartamento al piano primo è con gradini in piastrelle di laterizio tipo a mano, con parapetto in muro intonacato e tinteggiato. Lo stato manutentivo degli esterni risulta buono. L'interno come anticipato si trova allo stato grezzo con la suddivisione in tramezzature di laterizio, la distribuzione degli spazi è discreta. Sulla pavimentazione è stato posato il materassino anti rumore. Piacevole è la loggia - terrazzo coperta, alla quale si accede sia dal reparto giorno sia dal locale ripostiglio (o piccolo studiolo di 7.50 mq). Gli impianti: elettrico, idrico, scarico, termico, sono per lo più inesistenti, solo parzialmente improntati.

*soggiorno**soggiorno-cucina**bagno**loggia terrazzo coperta**loggia terrazzo coperta**camera*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento allo stato grezzo privo di finiture interne	90,00	x	100 %	=	90,00
loggia terrazzo coperta	8,00	x	33 %	=	2,64
Totale:	98,00				92,64



Appartamento sub. 31 (ex sub. 19) rilevato allo stato grezzo internamente

ACCESSORI:

POSTO AUTO

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 193 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, (Area Urbana), consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Strada Fontetta, piano: Terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto da tettoia abusiva, se ne prevede la rimozione previsto costo per l'intervento 500 euro. (E' possibile anche regolarizzare l'abuso attraverso una scia in sanatoria da inoltrare assieme agli altri proprietari, costo circa E.2000)	15,00	x	33 %	=	4,95
Totale:	15,00				4,95



tettoia abusiva, su posto auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso in zona agricola a due chilometri dal centro, l'esposizione, il grado di finitura nel ns caso esterno al finito **INTERNO ALLO STATO GREZZO**, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta discreto riferito all'esterno, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al Comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, le superfici comuni non sono inserite nel conteggio, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima **CHE SI TROVA ALLO STATO GREZZO INTERNAMENTE** un valore al mq. pari ad Euro 700,00 (diconsi Euro settecento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,64	x	700,00	=	64.848,00
Valore superficie accessori:	4,95	x	700,00	=	3.465,00
					68.313,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.313,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.313,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,64	4,95	68.313,00	68.313,00
				68.313,00 €	68.313,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
rimozione tettoia posto auto e arrotondamento	-813,00
	813,00 €

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: **€. 67.500,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato Rurale indipendente a CAGLI Strada Fontetta snc, distante dal centro storico circa 2 Km. Disposto su tre piani, edificato alla fine degli anni settanta, con :

- AL Piano Terra un' ampia superficie, circa 394,00 mq commerciali, principalmente adibita ad Autorimessa, con vari Ripostigli e Depositi, con altezza principalmente di circa 4.10 m . e con un'ampia corte comune (subalterno 25), prospiciente i vari ingressi.

- AL Piano Primo leggermente rialzato superficie allo stato di GREZZO, con doppio ingresso da scala con soli sei gradini una superficie indivisa di circa 307,00 mq. commerciali, con un'altezza di circa 2.80 m. e con due terrazzi aggettanti, della superficie cadauno di circa 15.80 mq., una superficie ad uso Deposito, utilizzabile come Garage, suddivisa in tre locali di mq. 49.50 complessivi, con un'altezza pari a 2.70 m., un' ampia corte ad uso Comune (subalterno 14), per i subalterni del Piano Primo e Secondo.

- AL piano secondo al quale si accede da due distinte scale esterne, poste sui due rispettivi fianchi, una superficie indivisa ad uso soffitta allo stato di GREZZO, con altezza media sup a 2.40 m. di circa mq 255,00 commerciali, e di una superficie sempre al Secondo Piano di circa 52,00 mq commerciali, con altezza inferiore ad 1.50 m.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 193 sub. 32 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 320 mq, rendita 594,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 33 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 34 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,42 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti.
- foglio 124 particella 193 sub. 35 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti

- foglio 124 particella 193 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc., piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc., piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l.
- foglio 124 particella 193 sub. 14, piano Primo, B.C.N.C. bene comune non censibile ai subalterni 26-27-28-29-30 (CORTE)
- foglio 124 particella 193 sub. 25, piano Terra, B.C.N.C. bene comune non censibile ai subalterni 5-11-12-15-16-17-18-31-21-22-23

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	643,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.826,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.500,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I Piani Primo e Secondo sono liberi, il Piano Terra è utilizzato dalla proprietà come magazzino e autorimessa per l'attività di impresa edile che gestisce

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2024 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 25283 di repertorio, iscritta il 30/04/2024 a Urbino ai nn. reg. part. 250 REG. GEN. 2514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in pignoramento ed altri.

Formalità di riferimento. Iscrizione numero di registro particolare 1227 del 26/05/2004, richiedente Fedai SPV S.r.l., via Curtatone n. 3 Roma

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 228 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 ai nn. reg. gen. 3085 reg. part. 2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a bene in esecuzione ed altri

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione (dal 20/12/2008), con atto stipulato il 20/12/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. rep.32114/12319 di

repertorio, trascritto il 16/01/2009 a Urbino ai nn. 356/212.

PRECEDENTI PROPRIETARI: Eredi Benito Catena S.n.c. di Flavia Catena E C. per la quota di 1/1 con atto di conferimento in Società del 24/07/2008 ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci, al numero di Rep. 31597/11907, trascritto a Urbino il in data 08/08/2008 ai numeri 5891/3625 - Carlo Catena, Cory Catena, Flavia Catena, divennero proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di certificato di Denuncia di Successione per Legge, registrata in Urbino in data 21/05/2008 al N. 1/415/8 e trascritto ad Urbino in data 16/10/2008 ai numeri 7563/4766, in Morte di Benito Catena, deceduto in data 15/10/2007, eredità accettata con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta ad Urbino in data 08/02/2013 ai N. 947/563. - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 19/10/1993, dalla sig.ra Garavini Mara - Benito Catena proprietario per 1/1 da Compravendita del 24/03/1977 dal sig. Santi Vincenzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia n. 78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale ad uso deposito macchine con annessa Abitazione, rilasciata il 30/06/1976 con il n. 78 di protocollo, agibilità del 23/09/1978 con il n. prot. 9446 di protocollo.

Sono state presentate successivamente pratiche edilizie negli anni 2008 e 2013 per cambio di destinazione d'uso. Tutte lasciate decadere.

Concessione Edilizia n.195, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 3 locali ad uso deposito attrezzi agricoli annessi al fabbricato Rurale esistente, rilasciata il 31/12/1977 con il n. 195 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione del Consiglio Provinciale n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona E, Area Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per Parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 36 bis TUE, modifiche al DPR 380/2001). Per demolizione di tramezzature e opere di finitura, realizzazione di scalinate esterne di accesso al piano Secondo, **REALIZZATE SENZA PERMESSO EDILIZIO**. Sanzione minima euro 1032,00 in quanto non vi è aumento di valore del bene.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per Parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 36 bis, TUE, modifiche al DPR 380/2001), **comprensiva di verifica Idoneità Sismica**, Sanzioni più Oneri

Tecnici e Diritti: €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.



stato verificato al momento del sopralluogo, piano Primo



stato verificato al momento del sopralluogo, piano Secondo



scalinata esterna fianco dx.



scalinata esterna fianco sin.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. n. 52 del 27 Febbraio 1985 - D.L. n. 78/2010 Art 19 Comma 14)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI STRADA FONTETTA SNC.

FABBRICATO RURALE CON ABITAZIONE E

MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato Rurale indipendente a CAGLI Strada Fontetta snc, distante dal centro storico circa 2 Km. Disposto su tre piani, edificato alla fine degli anni settanta, con :

- AL Piano Terra un' ampia superficie, circa 394,00 mq commerciali, principalmente adibita ad Autorimessa, con vari Ripostigli e Depositi, con altezza principalmente di circa 4.10 m . e con un'ampia corte comune (subalterno 25), prospiciente i vari ingressi.

- AL Piano Primo leggermente rialzato superficie allo stato di GREZZO, con doppio ingresso da scala con soli sei gradini una superficie indivisa di circa 307,00 mq. commerciali, con un'altezza di circa 2.80 m. e con due terrazzi aggettanti, della superficie cadauno di circa 15.80 mq., una superficie ad uso Deposito, utilizzabile come Garage, suddivisa in tre locali di mq. 49.50 complessivi, con un'altezza pari a 2.70 m., un' ampia corte ad uso Comune (subalterno 14), per i subalterni del Piano Primo e Secondo.

- AL piano secondo al quale si accede da due distinte scale esterne, poste sui due rispettivi fianchi, una superficie indivisa ad uso soffitta allo stato di GREZZO, con altezza media sup a 2.40 m. di circa mq 255.00 commerciali, e di una superficie sempre al Secondo Piano di circa 52,00 mq commerciali, con altezza inferiore ad 1.50 m.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 124 particella 193 sub. 32 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 320 mq, rendita 594,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 33 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 34 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,42 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti.
- foglio 124 particella 193 sub. 35 (ex 5), (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Strada Oriana snc, piano: Terra, intestato a Eredi Benito Catena S.r.l.
Confini: Eredi Benito Catena da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Fontetta snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti

- foglio 124 particella 193 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc., piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l. da più parti
- foglio 124 particella 193 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione), indirizzo catastale: Strada Fontetta snc., piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Eredi Benito Catena S.r.l.
- foglio 124 particella 193 sub. 14, piano Primo, B.C.N.C. bene comune non censibile ai subalterni 26-27-28-29-30 (CORTE)
- foglio 124 particella 193 sub. 25, piano Terra, B.C.N.C. bene comune non censibile ai subalterni 5-11-12-15-16-17-18-31-21-22-23



retro con piano terra



fianco sin. con piano terra



fianco destro con piano terra



fronte con piano primo e secondo



fronte con facciata garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



individuazione del fabbricato cerchiato in rosso con paesaggio rurale circostante



con bordo in rosso, individuazione del fabbricato nella mappa catastale



strada fronte fabbricato



area accesso ai piani Primo e Secondo



strada Fontetta



area Comune al Piano Terra con accesso ai magazzini

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio indipendente disposto su tre piani, edificato alla fine degli anni settanta con destinazione Rurale con - Al Piano Terra un' ampia superficie, circa 394,00 mq commerciali a destinazione principale Autorimessa, Con locali ad uso ripostiglio e magazzino, seppur di limitata superficie. con altezza principalmente di circa 4.10 m . e con un'ampia corte comune (subalterno 25), prospiciente i vari ingressi. - Al Piano Primo leggermente rialzato, con doppio ingresso da scala di soli sei gradini, una superficie indivisa ALLO STATO DI GREZZO di circa 307,00 mq. commerciali, con un'altezza di circa 2.80 m. e con due terrazzi aggettanti, della superficie cadauno di circa 15.80 mq., una superficie su area esterna ad uso Deposito, ma utilizzabile come Garage, suddivisa in tre locali di mq. 49.50 complessivi, con un'altezza pari a 2.70 m., un ampia corte di uso Comune (subalterno 14), ai i subalterni del Piano Primo e Secondo. - Al piano secondo al quale si accede da due distinte scale esterne poste sui due rispettivi fianchi, una superficie indivisa ALLO STATO DI GREZZO, ad uso soffitta con altezza media sup a 2.40 m. di circa mq 255,00 commerciali, e di una superficie sempre al Secondo Piano di circa 52,00 mq commerciali, con altezza inferiore ad 1.50 m.

Occorre precisare che: Lo stato attuale (per lo più al grezzo, privo di impianti, ecc, fatta eccezione per il piano terra) si spiega con l'intervento che era stato pensato di eseguire, e richiesto con domanda Di Inizio Attività, pratica Edilizia N.11 protocollo 1147, anno 2013, presentata in data 18/01/2013, per la realizzazione di una RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO PARZIALE AI LOCALI DELL' INTERO FABBRICATO che prevedeva la realizzazione attraverso il cambio d'uso parziale, (in virtù del fatto che il fabbricato ha destinazione rurale, con una parte di superficie destinata a residenza) - Al Piano Terra di due appartamenti e relativi garage, - Al piano Primo di quattro appartamenti, - Al Piano Secondo di due appartamenti. Per il rilascio del titolo il Comune di Cagliari ha richiesto la corresponsione degli **oneri concessori per il cambio d'uso per una cifra pari ad Euro 28.113,56**, che la ditta Eredi Catena S.r.l. non ha corrisposto, **lasciando decadere la richiesta del titolo per eseguire i lavori, anche se nel frattempo parte dei lavori erano stati eseguiti. (così si spiega lo stato di fabbricato al grezzo rilevato).** In maniera "errata" sono stati

anche eseguiti gli accatastamenti come unità residenziali finite, che ho provveduto a modificare con la rettifica della categoria, riportandole ad unità F/3 in Corso di Costruzione. Tutto ciò per spiegare le incongruenze rilevate al momento del sopralluogo.

Lo stato autorizzato che fino al momento dei lavori di cui sopra legittimava il fabbricato, fa riferimento alla Licenza Edilizia n. 78 del 26/06/1976 per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale con annessa Abitazione. Da notare che nel progetto autorizzato non esiste la planimetria della soffitta ma nei prospetti e nella sezione è leggibile e regolare. E la Concessione Edilizia n. 195 del 31/12/1977 per la Costruzione di n. 3 Locali ad uso Deposito Attrezzi Agricoli, annessi al Fabbricato Agricolo Esistente. (si allegano le tavole che fanno riferimento ai titoli rilasciati e rilievo fotografico che individuano il fabbricato prima dell'esecuzione dei lavori richiesti con la DIA n. 11 del 2013).



magazzini e autorimessa al Piano Terra



magazzini e autorimessa al Piano Terra



appartamento e magazzini al Piano Primo al momento del sopralluogo



appartamento e magazzini al Piano Primo al momento del sopralluogo



Soffitta al Piano Primo al momento del sopralluogo



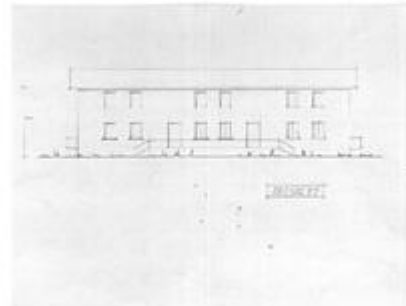
Soffitta al Piano Primo al momento del sopralluogo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito Magazzino al Piano Terra	394,00	x	50 %	=	197,00
Autorimessa al Piano Primo	49,50	x	50 %	=	24,75
Superfici residenziali con uffici e magazzini al Piano Primo	307,00	x	75 %	=	230,25
Superfici uso soffitta trasformabile in residenziale con altezza media sup. a 2.40 m. al Piano Secondo	255,00	x	75 %	=	191,25
Totale:	1.005,50				643,25



autorizzazione per la costruzione di fabbricato rurale Licenza Ed. n. 78

Fronte autorizzato Licenza Ed. n. 78



retro autorizzato Licenza Ed. n. 78



Piano Primo subalterni 26-27-28-30 rilevati (ex. sub. 6-7 e 8-9)



Piano Secondo subalterno 29 rilevato (ex sub. 6-7)



Piano Terra subalterno 32 rilevato (ex sub. 5)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA, facendo una media anche con i coefficienti di omogeneazione applicati per le varie superfici quando nello stesso piano hanno diverse destinazione urbanistica. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso in zona agricola a due chilometri dal centro, l'esposizione, il grado di finitura nel ns caso tutte le superfici si trovano allo stato di grezzo, prive di impianti, eccezion fatta per il piano terra con la presenza dell'impianto di illuminazione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa

domanda per edifici in corso di ultimazione come il ns. fabbricato. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, a fronte di una superficie consistente, (1005,00 mq commerciali, più soffitta con altezza inf. a 1.50 m.) si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SI TROVA PRINCIPALMENTE ALLO STATO GREZZO un valore medio al mq. pari ad Euro 300,00 (diconsi Euro Trecento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 643,25 x 300,00 = **192.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 192.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 192.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagliari, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Fabbricato Rurale con				
A	Abitazione e Magazzini	643,25	0,00	192.975,00	192.975,00
				192.975,00 €	192.975,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene non perseguibile la divisione in più Lotti dell'edificio, in quanto lo stato attuale individua un fabbricato edificato alla fine degli anni settanta, che ha subito un intervento parziale, consistente nella demolizione di tutte le finiture interne, e con le facciate esterne, la copertura, che necessitano di un intervento di recupero e con lavori anche riguardanti parti strutturali, scale ecc.. Quindi si ritiene che si debba eseguire un intervento unico di recupero e ristrutturazione su tutto l'edificio, più facilmente realizzabile con la proprietà dell'intero Lotto, in capo ad un solo soggetto.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 9.648,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.826,25**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 326,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.500,00

data 24/03/2026

il tecnico incaricato
Roberto Martelli