



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 93/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Eugenio Zuccaroni**

CF:ZCCGNE80T20L498O

con studio in PIOBBICO (PU) Loc. Fratta, 164

telefono: 0722317881

fax: 0722317881

email: eugenio.zuccaroni@tin.it

PEC: eugenio.zuccaroni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAGLI Via Atenagi 28, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione (Sub. 25 - appartamento al piano terra e cantina/ripostiglio al piano primo sottostrada) è posizionato nel centro storico ed è composto da 7 appartamenti con relativi ripostigli al piano primo sottostrada. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con solai di piano e copertura in legno (tipica dei centri-storici). Le condizioni di manutenzione sono discrete e da informazioni reperite in loco dall'Amministratore di condominio è stato eseguito, non più di dieci anni fa, un ripasso completo del manto di copertura. I locali oggetto di perizia hanno una superficie complessiva (non indicizzata) di 107 mq (98 mq l'appartamento del Piano Terra e 9 mq il ripostiglio del piano primo sottostrada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala Unica condominiale con ingresso da Via Atenagi, ha un'altezza interna di 2.7 - 2.9 appartamento e 2.6 il ripostiglio del S1. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 333 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Atenagi 28, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** cantina, composto da unica stanza. Cantina / ripostiglio posizionata al piano primo sottostrada collegata da scala interna condominiale al resto del fabbricato. Catastalmente identificata insieme all'appartamento nel Sub. 25

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.896,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.397,08</b>
Data della valutazione:	<b>20/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 17.05.2023, alla presenza di un delegato di I.V.G. Marche (custode degli immobili) tramite apertura forzata del compendio grazie all'ausilio di un fabbro. Nessuno era presente per il debitore esecutato, nemmeno il soggetto comproprietario. Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, in evidente stato di non utilizzo da anni, arredato. Da ricerche

eseguite non sono emersi contratti di locazione dell'immobile in oggetto.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**BENE:**

**Immobile in Cagli, distinto al D.F. - Foglio 218 Particella 333 Sub. 25**

**con diritto all'ingresso e scala condominiale indicata in planimetria (non è stato creato un sub. dedicato con destinazione BCNC)**

Si precisa che la ricerca di eventuali trascrizioni e iscrizioni a nome dei precedenti proprietari, DONINI LENINA e PAGNETTI FRANCESCO, è risultata NEGATIVA

##### **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:*

L'appartamento è gravato del diritto del solo attraversamento perpetuo, sia nelle pareti verticali che nella pavimentazione, di eventuali tubazioni di approvvigionamento idrico e scarichi a servizio dell'appartamento soprastante descritto al N.C.E.U. al F. 218 MAP. 383/2 – 579/2, già di proprietà di Clementi Tito e Clementi Anna.

##### **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 fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/11/2022 a Urbino ai nn. 5004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. di Urbino in data 26-10-2022, Rep. n. 628.

La formalità è riferita solamente a • Diritti di 1/2 su fabbricato in Cagli, Via Atanagi, 28, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 333/25, Cat. A/3, vani 5

*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: **€ 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 110,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: La fornitura di acqua deriva da unico contatore condominiale

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le informazioni sopra citate sono state fornite dall'Amministratore di Condominio. I

riferimento del Condominio sono: CONDOMINIO VIA ATANAGI N. 28 - c.f. 91020310412

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

ATTO n. 3455 (Divisione a stralcio) - Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagliari, in data 30-09-2013, Rep. n. 31396/9945, trascritto ad Urbino il 16-10-2013 al n. 3455. Mediante tale atto DONINI LENINA (Cagliari, 03-07-47), PAGNETTI PAOLO (Bergamo, 21-05-68) coniugato in regime di separazione dei beni, PAGNETTI MARCO (Bergamo, 19-02-74) coniugato in regime di separazione dei beni, comproprietari di beni, in ragione di 1/3 ciascuno, sono giunti a divisione. A DONINI LENINA, è stato assegnato il seguente bene, a titolo di stralcio divisionale: Fabbricato in Cagliari, Via Franco Michellini Tocci, 52, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 383/4, Cat. C/6, mq. 52. A PAGNETTI PAOLO e PAGNETTI MARCO, è stato assegnato il seguente bene, a titolo di stralcio divisionale, in ragione di 1/2 ciascuno: Fabbricato in Cagliari, Via Atanagi, 28, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 333/25, Cat. A/3, vani 5. Si danno atto le parti contraenti che l'immobile oggetto di stralcio di cui sopra al punto B), è gravato del diritto del solo attraversamento perpetuo, sia nelle pareti verticali che nella pavimentazione, di eventuali tubazioni di approvvigionamento idrico e scarichi a servizio dell'appartamento soprastante descritto al N.C.E.U. al F. 218 MAP. 383/2 - 579/2, già di proprietà di Clementi Tito e Clementi Anna.

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

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

BENE PERVENUTO CON ATTO n. 1115 (Successione) - Trascrizione contro l'eredità di BIGONZI CATERINA (Serra Sant'Abbondio, 02-05-11) deceduta il 24-11-99, a favore del figlio PAGNETTI FRANCESCO (Cagliari, 09-06-41). Successione registrata ad Urbino il 28-02-2000, den. n. 41, vol. 354, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-03-2002 al n. 1115. Fabbricato in Cagliari, distinto al N.C.E.U., F. 150 MAP. 333/25, Cat. A/3, vani 5. TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI : NEGATIVE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 CIASCUNO.

BENE PERVENUTO CON ATTO: n. 1129 (Successione) - Trascrizione contro l'eredità di PAGNETTI FRANCESCO (Cagliari, 09-06-41) deceduto il 13-03-2013, a favore del c.s. e dei figli per 1/3 ciascuno DONINI LENINA (Cagliari, 03-07-47), PAGNETTI PAOLO (Bergamo, 21-05-68), PAGNETTI MARCO (Bergamo, 19-02-74). Successione registrata ad Urbino il 19-09-2013, den. n. 752, vol. 9990/13, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 21-03-2016 al n. 1129. Fabbricato in Cagliari, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 333/25, Cat. A/3, vani 5. Ed altri beni. ATTO SUCCESSIVO: n. 3454 (Accettazione tacita di eredità) - Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagliari, in data 30-09-2013, Rep. n. 31396/9945, trascritto ad Urbino il 16-10-2013 al n. 3454. Mediante tale atto DONINI LENINA (Cagliari, 03-07-47), PAGNETTI MARCO (Bergamo, 19-02-74) coniugato in regime di separazione dei beni, PAGNETTI PAOLO (Bergamo, 21-05-68) coniugato in regime di separazione dei beni, hanno accettato l'eredità, in ragione di 1/3 ciascuno, di PAGNETTI FRANCESCO (Cagliari, 09-06-41) deceduto in Cagliari il 13-03-2013. Fabbricato in Cagliari, Via Atanagi, 28, distinto al N.C.E.U., F. 218 MAP. 333/25, Cat. A/3, vani 5. Ed altri beni.

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

Si precisa che in data 24/03/2023 lo scrivente ha eseguito regolare accesso agli atti presso il Comune di Cagliari consultando le pratiche depositate a nome degli attuali proprietari e dei proprietari storici derivati dalle visure storiche del fabbricato. Oltre alla citata Comunicazione 585/2009 presentata a nome di Pagnetti Francesco non si sono riscontrate ulteriori pratiche riferibili all'appartamento Sub.

25. Si è comunque reperita una pratica edilizia, 485/1981, presentata a nome di Ippoliti Chiara, riferita all'unità immobiliare adiacente a quella in esame, dove si evince chiaramente la divisione delle unità immobiliari del piano terra conformemente allo stato di fatto.

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

CIL N. **585/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Ordinaria dei locali interni (ripristino pavimenti, massetti, tinteggiature e sostituzione sanitari).

Nel fascicolo della presente pratica edilizia è presente solo la comunicazione di inizio lavori e non sono presenti planimetrie e/o fotografie che attestano lo stato dei luoghi.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le pratiche edilizie riscontrate hanno garantito la corretta divisione ed ingombro dell'appartamento del PT ma non ci sono riscontri sulla divisione interna dello stesso. L'unico riscontro possibile è da eseguire tra stato di fatto e planimetria catastale. Dal raffronto eseguito si segnalano leggere difformità nelle divisioni interne e nel posizionamento corretto di porte e finestre.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) con pagamento di sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità nelle divisioni interne e nel posizionamento corretto di porte e finestre (probabili errori di rappresentazione grafica che non incidono sull'attribuzione dei Vani e della Rendita Catastale).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica Docfa per rettifica planimetria: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

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

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuovo Libretto e certificazione dell'Imp. Termico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN CAGLI VIA ATANAGI 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Atanagi 28, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione (Sub. 25 - appartamento al piano terra e cantina/ripostiglio al piano primo sottostrada) è posizionato nel centro storico ed è composto da 7 appartamenti con relativi ripostigli al piano primo sottostrada. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con solai di piano e copertura in legno (tipica dei centri-storici). Le condizioni di manutenzione sono discrete e da informazioni reperite in loco dall'Amministratore di condominio è stato eseguito, non più di dieci anni fa, un ripasso completo del manto di copertura. I locali oggetto di perizia hanno una superficie complessiva (non indicizzata) di 107 mq (98 mq l'appartamento del Piano Terra e 9 mq il ripostiglio del piano primo sottostrada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala Unica condominiale con ingresso da Via Atenagi, ha un'altezza interna di 2.7 - 2.9 appartamento e 2.6 il ripostiglio del S1. Identificazione catastale:

- foglio 218 particella 333 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Atanagi 28, piano: S1-T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista lato ingresso da Via Atanagi



Vista retrospetto da cortile privato (non di proprietà)



Vista cucina



Vista camera



Vista camera



Vista bagno

SERVIZI

municipio

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

molto scarso

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posizionato al Piano Terra ed è raggiungibile tramite l'ingresso/vano scala comune con accesso diretto a Via Atanagi. L'appartamento è composto da due piccoli disimpegni collegati tra loro che conducono a due camere, un piccolo bagno (senza finestra), una cucina e un soggiorno. Allo stato attuale l'appartamento risulta arredato e si presenta in un sufficiente stato di conservazione ma con finiture datate e di bassa qualità. L'appartamento è dotato di Imp. elettrico

(funzionante ma da revisionare e adeguare alle attuali normative di sicurezza), Imp. idrico e fognario (non è stato possibile verificare la funzionalità) e Imp. Termico (è presente una caldaia a gas metano sprovvista di libretto e manutenzione, radiatori a parete e scaldabagno elettrico nel bagno). Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. A completare la proprietà si segnala una cantina/ripostiglio di piccole dimensioni (con finestra) posizionata al piano primo sottostrada, raggiungibile internamente dal corridoio/vano scala comune.

Ai fini della redazione dell'APE, si dichiara che come chiarito dal MISE, l'impianto termico deve essere obbligatoriamente corredato dal Libretto dell'Impianto quindi è necessario che venga fatto nuovo. Allo stato attuale si procede comunque alla redazione dell'APE che decadrà il 31 dicembre dell'anno successivo in cui è stato stilato. Al momento della redazione del nuovo Libretto dell'Impianto andrà redatto un nuovo APE con durata pari a 10 anni.

CLASSE ENERGETICA:



[209,83 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

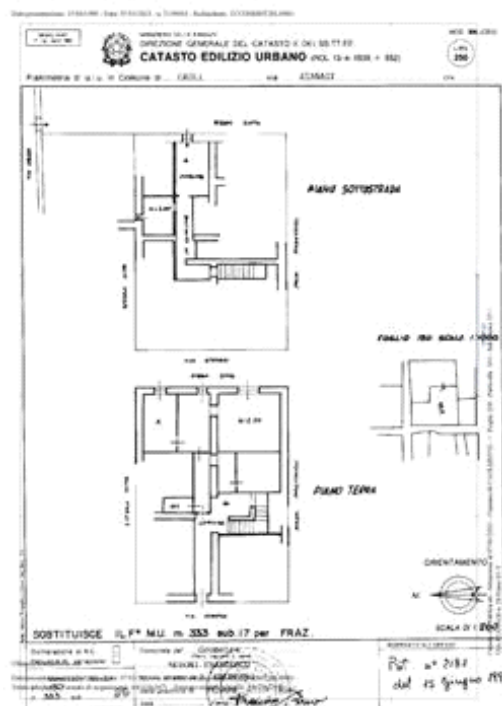
Certificazione APE N. 20230617-041007-78702 registrata in data 17/06/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento Piano Terra	98,00	x	100 %	=	98,00
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>98,00</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da unica stanza. Cantina / ripostiglio posizionata al piano primo sottostrada collegata da scala interna condominiale al resto del fabbricato. Catastalmente identificata insieme all'appartamento nel Sub. 25

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina / ripostiglio al Piano Primo Sottostrada	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>2,25</b>



*Ingresso della cantina dal passaggio condominiale*

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati agenzia delle Entrate - OMI

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 1.200,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore di mercato medio è €1.005,00 il mq. Consultando alcuni studi tecnici e agenzie immobiliari del Comune di Cagliari e considerando le caratteristiche dell'immobile e le sue condizioni manutentive, si ritiene di apportare una detrazione di €145,00 il mq. Pertanto si assume un valore di €860,00 il mq commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	860,00	=	<b>84.280,00</b>
Valore superficie accessori:	2,25	x	860,00	=	<b>1.935,00</b>
					<b>86.215,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 86.215,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 43.107,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

la stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq, d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunta dalle planimetrie catastali e misurazione a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del louogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Cagli

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	2,25	86.215,00	43.107,50
				<b>86.215,00 €</b>	<b>43.107,50 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 4.310,75**

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile oggetto di pignoramento è un singolo appartamento che dovrà essere venduto come singolo lotto. Le dimensioni dell'appartamento (e della relativa cantina/ripostiglio al piano S1) non permettono la formazione di due o più unità immobiliari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.896,75**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.389,68**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 110,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.397,08</b>

data 20/06/2023

il tecnico incaricato  
Eugenio Zuccaroni