



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA E CORINALDO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LUCA MARCHETTI

CF:MRCLCU67T05L498R
con studio in URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41
telefono: 0722319351
fax: 0722319351
email: studiomarchettiluca@gmail.com
PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Intero edificio di civile abitazione a CAGLI , Strada Monte Peruzzo 40, della superficie commerciale di **404,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di intero edificio, con precedente destinazione rurale, completamente risistemato e trasformato in civile abitazione;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di variabile (vedi pianta stato attuale in allegato) .Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 100 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 488,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Peruzzo n. 40, piano: T-1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Monte Peruzzo; Proprietà Società I Laghi S.R.L. con sede in Acqualagna da più lati; Proprietà Sigg. Van Vugt Petrus Johannes Maria e Heurkens Theodora Elisabeth Henrica da più lati; Salvo altri.

Dalle attuali risultanze catastali (vedi documentazione catastale e planimetria in allegato), il fabbricato risulta dichiarato nella situazione originaria precedente agli eseguiti lavori di sistemazione; Come anche descritto al capitolo relativo alle conformità, essendo necessaria la presentazione di pratiche per sanare alcune irregolarità urbanistiche, solo dopo ottenuta la sanatoria, sarà necessario predisporre la opportuna variazione della planimetria del fabbricato, secondo la consistenza e stato attuali;

L'intero edificio sviluppa 2 + 1 piano sottotetto piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	404,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.279,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.000,00
Data della valutazione:	20/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è utilizzato dalla ditta esecutata, quale propria residenza (vedi certificati ufficio anagrafe in allegato);

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità e gravami è aggiornato al 18/09/2019 (vedi elenco sintetico formalità in allegato);

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/05/2016 a Urbino ai nn. 322 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo del Tribunale di Urbino in data 03/05/2016, rep. n° 135/2016.
Importo ipoteca: euro 330.000,00.

La formalità è riferita solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2018 a Urbino ai nn. 3586 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione 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**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio è dotato di ampio scoperto di pertinenza, dove risultano ubicati un piccolo fabbricato ed una piscina, non regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio (vedi capitolo relativo alle conformità); In particolare si mette in evidenza che la piscina risulta in parte ricadente nel terreno esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione ed in parte su altro terreno ora di altra proprietà, (in origine anche l'altro terreno, dove insiste in parte la piscina, era di proprietà della ditta eseguita ma poi per altro procedimento di esecuzione immobiliare, è stato venduto all'asta giudiziaria); Inoltre lo scoperto esclusivo di pertinenza dell'immobile, non risulta esattamente perimetrato in loco, secondo i confini di diritto e di legge: l'attuale scoperto a servizio del fabbricato, comprende l'uso esclusivo ormai ultra-ventennale di ulteriori porzioni di scoperto, che in origine erano di proprietà della ditta eseguita ma che all'attualità risultano essere stato oggetto di altra procedura esecutiva e già vendute all'asta, per cui sussistono problematiche relative alla regolarizzazione della situazione attuale ormai consolidata, con redazione di frazionamenti, accordi stragiudiziali e/o eventuali

procedure giudiziali e di usucapione; Si ribadiscono altresì le seguenti informazioni, come dichiarate dalla ditta proprietaria eseguita in sede di sopralluogo, (vedi verbale di sopralluogo in allegato): **1°)** in relazione alla strada interna di accesso, dalla Strada Monte Peruzzo alla casa, (tratto di strada che insiste su particella e/o particelle di ex-proprietà della ditta eseguita, oggetto di altra procedura esecutiva e già vendute in asta giudiziaria), la ditta eseguita, ha dichiarato "che tale ingresso e strada di accesso, sono esclusivi della propria abitazione (unità sub. 1) e tale uso ed utilizzo pacifico ed incondizionato, risulta esercitato da più di venti anni; La Country House a monte (unità sub. 3), ha ingresso ed accesso separato ed indipendente"; **2°)** In relazione al tratto di recinzione a monte che divide lo scoperto di pertinenza dell'abitazione (sub. 1) da quello della Country House a monte (sub. 3), la ditta proprietaria eseguita, ha dichiarato "che tale recinzione, essendo in origine tutta una unica proprietà, era stata messa in maniera provvisoria e non sul confine di diritto indicato nelle documentazioni catastali; Pertanto tale tratto di recinzione dovrà essere riposizionato sull'esatto confine di diritto"; **3°)** In relazione all'impianto di smaltimento scarichi, la ditta proprietaria eseguita, ha dichiarato "che tale impianto e varie condotte, essendo sempre in origine tutta una unica proprietà, risulta in comune tra la propria abitazione (sub. 1) e la Country House a monte (sub. 3)"; **4°)** In relazione ai serbatoi GPL interrati, la ditta proprietaria eseguita, ha dichiarato "che il serbatoio GPL interrato, a servizio della propria abitazione risulta ubicato a fianco della strada interna di accesso alla casa, in area insistente sempre su particella e/o particelle di sua ex-proprietà, (oggetto di altra procedura esecutiva e vendute in asta giudiziaria), con installazione ed uso pacifico ed incondizionato, da più di venti anni; Invece per quanto riguarda il serbatoio GPL interrato a servizio della Country House, questo, sempre per il fatto che in origine era tutta una unica proprietà, risulta ubicato nello scoperto di pertinenza della propria abitazione, con installazione in epoca recente e dovrà essere quindi spostato nelle pertinenze esclusive della Country House a monte (sub. 3)"; L'immobile oggetto della presente esecuzione non è dotato di collegamento all'acquedotto pubblico, ma attinge acqua da una sorgente, come da servitù attiva tramite l'esistente condotta interrata, dalla sorgente con relativo deposito sito in terreno di altra proprietà (servitù costituita per destinazione del padre di famiglia - atto a rogito Notaio Alberto Gattini di Fossombrone in data 11/08/1978 repertorio n° 52846, trascritto in data 04/09/1978 al n° 2551 R.P.); Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto ed alla potabilità dell'acqua;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: Alla data del 1 gennaio 1998 l'immobile di cui è parte il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultava intestato per la nuda proprietà alla ditta eseguita e per il diritto di usufrutto generale vitalizio ad altro soggetto, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Venturini di Urbino in data 21/07/1997, rep. n° 34308, trascritto in data 24/07/1997 al n° 2395 R.P.; Successivamente con atto di donazione accettata a rogito Notaio Pasquale Venturini di Urbino, in data 10/10/2000, rep. n° 43574, trascritto in data 11/10/2000 al n° 4273 R.P., la ditta eseguita ha acquisito anche il diritto di usufrutto generale vitalizio sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione, divenendone la piena proprietaria;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

Il titolo è riferito solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 131/97' (P.E. n° 92/97'), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale, con costruzione di loggia esterna, di un fabbricato rurale residenziale, rilasciata il 11/12/1997 con il n. 131 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico di Cagli, la pratica non risulta perfettamente conclusa e non risulta richiesta e ne rilasciata la certificazione relativa alla abitabilità/agibilità del fabbricato; Dall'esame della pratica edilizia, risulta presentata la comunicazione inizio lavori per il giorno 26/01/1988, risulta predisposta la denuncia all'ex Genio-Civile, che nella ricevuta di attestazione della stessa denuncia, prescriveva di presentare entro 60 giorni dalla fine dei lavori strutturali, il certificato a strutture ultimate, di cui però non risulta copia nella stessa pratica edilizia; A riferimento della suddetta concessione edilizia risulta presentata una comunicazione di fine lavori tardiva, (vedi copia in allegato), a sola firma della ditta proprietaria, senza però specificare una data effettiva di ultimazione dei lavori; Dall'esame degli elaborati di progetto autorizzati con la suddetta concessione edilizia n° 131 del 11/12/1997 (vedi copia in allegato), risultavano modalità di esecuzione delle opere, che in parte non risultano poi essere state rispettate, per cui sarebbe stato necessario presentare un progetto di variante, mai presentato;

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA N. 11433 di protocollo in data 10/08/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione - piccole modifiche interne con demolizione di una scala ed un porticato, chiusura di alcune bucatore e modifiche di aperture, presentata il 10/08/2017 con il n. 11433 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nella dichiarazione del progettista allegata alla CILA, per quanto riguarda la tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere risulta che trattasi di intervento di straordinaria manutenzione con opere che consistono in piccole modifiche interne con demolizione di una scala ed un porticato, chiusura di alcune bucatore e modifiche di aperture; Nella relazione tecnica vengono indicate in dettaglio le seguenti opere: PIANO TERRA, al Piano Terra sono presenti un porticato sul fronte dell'abitazione ed una scala che raggiunge il terrazzo al Piano Primo, ed entrambi verranno demoliti; Sull'ingresso dell'abitazione saranno spostate alcune tramezzature con altri piccoli modesti spostamenti al fine di meglio utilizzare gli spazi in quella zona; La finestra del magazzino sarà ampliata in altezza; La cucina sarà divisa in due zone con la costruzione di una tramezzatura; Nel locale garage sarà realizzato un piccolo ripostiglio; Lateralmente alla scala sarà realizzata una balaustra in muratura a scopo ornamentale; Tutte le pareti esterne del piano terra saranno rivestite internamente da un termo cappotto di cartongesso ed isolamento per migliorare le prestazioni termiche. PIANO PRIMO, l'attuale Ripostiglio posto sul terrazzo sarà collegato al vano deposito sottostante da una scala a chiocciola prefabbricata delle misure del diametro di cm 130; Nello stesso locale Ripostiglio sarà chiusa una delle due finestre; Anche una delle due finestre posta nella camera sul lato est sarà chiusa; All'interno del soggiorno verranno eseguite piccole variazioni alle tramezzature. Esternamente sarà livellato tutto il terreno circostante per un miglior e più funzionale sfruttamento degli spazi esterni. (Per ulteriori dettagli si unisce in allegato, copia della stessa CILA prot. 11433 del 10/08/2017 con gli elaborati depositati).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 56 del 03/06/1998 del Consiglio Comunale e n° 149 del 25/11/2002 del Consiglio Provinciale, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: norme di PRG art. 25 - ZONA "E" AGRICOLA. Il titolo è riferito solamente al bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare. (vedi estratto di PRG e CDU provvisorio in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica

esattamente il bene immobile in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche in variante al progetto approvato con concessione n° 131 del 11/12/1997, rispetto la situazione attuale ed assenza del certificato di agibilità/abitabilità; Realizzazione in assenza di titolo autorizzativo della piscina sullo scoperto in parte di pertinenza dell'immobile in esame ed in parte su scoperto ora di altra proprietà; Realizzazione in assenza di titolo autorizzativo di un piccolo fabbricato in corpo di fabbrica separato, ad uso ripostiglio, sullo scoperto di pertinenza; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 380/01' al Comune di Cagli e successivi adempimenti relativi per tutte le difformità relative al fabbricato e successiva richiesta del certificato di agibilità/abitabilità; Per quanto riguarda invece la piscina, (che insiste anche su terreno ora di altra proprietà per effetto della vendita giudiziaria), una volta trovato l'accordo tra le due proprietà, dovrà essere predisposta una pratica edilizia per accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01' al Comune di Cagli (nel caso anche il tratto di terreno ora di altra proprietà, a seguito di accordo, venga acquistato ed unito alla proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, la regolarizzazione della piscina, potrebbe essere inserita nella stessa pratica di accertamento relativa al fabbricato); Per quanto riguarda il piccolo fabbricato in corpo di fabbrica separato, ad uso ripostiglio, realizzato sullo scoperto, non essendo sanabile, dovrà essere semplicemente smontato;

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie per accertamento di conformità del fabbricato abitativo e successivi adempimenti, comprese sanzioni approssimative (in quanto non attualmente determinabili con precisione in assenza di parametri di calcolo), in approssimazione: €10.000,00
- Pratica per la richiesta di agibilità/abitabilità del fabbricato abitativo, comprensiva di tutta la documentazione necessaria, diritti, marche da bollo, ecc. ecc.: €2.500,00
- Pratiche per la regolarizzazione della piscina, compresa sanzione, diritti, bolli ecc. ecc: €7.000,00
- Costi per lo smontaggio del piccolo fabbricato ad uso ripostiglio realizzato sullo scoperto, compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, in approssimazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle attuali risultanze catastali (vedi documentazione catastale e planimetria in allegato), il fabbricato risulta dichiarato nella situazione originaria precedente agli eseguiti lavori di sistemazione; Come anche descritto nel capitolo relativo alla conformità edilizia, essendo necessaria la presentazione di pratiche per sanare alcune irregolarità urbanistiche, solo dopo ottenuta tale sanatoria, sarà necessario predisporre la opportuna variazione della planimetria del fabbricato, secondo la consistenza e stato attuali;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione della variazione catastale della planimetria in aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione della variazione catastale della planimetria in aggiornamento: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dal rilascio della sanatoria edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di piccolo fabbricato accessorio ad uso ripostiglio nello scoperto di pertinenza in contrasto con le norme specifiche della zona agricola; Realizzazione di piccolo terrazzo-lastrico di copertura, a tasca, in contrasto con le norme specifiche della stessa zona; (normativa di riferimento: norme del PRG di Cagli)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tali difformità sono già state considerate nel capitolo relativo alla conformità edilizia e quindi già considerati i relativi oneri e costi di regolarizzazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI , STRADA MONTE PERUZZO 40

INTERO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Intero edificio di civile abitazione a CAGLI , Strada Monte Peruzzo 40, della superficie commerciale di **404,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di intero edificio, con precedente destinazione rurale, completamente risistemato e trasformato in civile abitazione;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, ha un'altezza interna di variabile (vedi pianta stato attuale in allegato) .Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 100 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 488,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Peruzzo n. 40, piano: T-1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Monte Peruzzo; Proprietà Società I Laghi S.R.L. con sede in Acqualagna da più lati; Proprietà Sigg. Van Vugt Petrus Johannes Maria e Heurkens Theodora Elisabeth Henrica da più lati; Salvo altri.

Dalle attuali risultanze catastali (vedi documentazione catastale e planimetria in allegato), il fabbricato risulta dichiarato nella situazione originaria precedente agli eseguiti lavori di sistemazione; Come anche descritto al capitolo relativo alle conformità, essendo necessaria la presentazione di pratiche per sanare alcune irregolarità urbanistiche, solo dopo ottenuta la sanatoria, sarà necessario predisporre la opportuna variazione della planimetria del fabbricato, secondo la consistenza e stato attuali;

L'intero edificio sviluppa 2 + 1 piano sottotetto piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acqualagna a Km 7 circa, Cagli a Km 15 circa, Fano a Km 50 circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Acqualagna, Cagli ed altre cittadine caratteristiche, compresa la Riserva Naturale Statale La Gola del Furlo.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km 2 circa

nella media 

superstrada distante Km 7 circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su diversi livelli ed è articolato in diversi corpi di fabbrica collegati tra loro; Il corpo principale con copertura a padiglione, si compone di un Piano Terra, un Primo Piano ed un Piano Sottotetto; Il corpo centrale è costituito da un Piano Terra ed un sovrastante terrazzo di copertura praticabile; Altro corpo laterale è costituito da un Piano Terra ed un Primo Piano, con copertura a due falde inclinate; Nel corpo principale, al Piano Terra sono ubicati i seguenti locali: un ripostiglio con accesso solo dall'esterno, (sottostante il preesistente vecchio forno ancora mantenuto), un ingresso, un disimpegno, un bagno, una camera, altro piccolo disimpegno e scala per l'accesso al limitrofo garage, una sala centrale (da cui si diparte la scala di accesso al P.1°) ed una cucina; Quindi percorsa la scala, si accede al Primo Piano dove sono ubicati un ampio soggiorno, un disimpegno, un primo bagno, due camere un ripostiglio (vano dove sono ubicati la caldaia a GPL ed altri impianti), altro disimpegno, un ampio secondo bagno ed una camera; Da questo livello al P.1° si può accedere tramite scaletta esterna a scendere (attualmente priva di parapetto), ad un ampio terrazzo (poi collegato all'altro corpo di fabbrica laterale) e si può accedere altresì, tramite una piccola scala retraibile a soffitto, al soprastante Piano Sottotetto, (dotato di lucernai), adibito a soffitta ed una piccola parte a terrazzo-lastrico solare; Nel corpo centrale al Piano Terra sono ubicati il garage ed un w.c. (a servizio del locale limitrofo dell'altro corpo di fabbrica laterale, mentre al Piano Primo si sviluppa un ampio terrazzo praticabile e collegato alle altre porzioni; Nel corpo laterale, al Piano Terra è ubicato un locale ex-deposito, ora sistemato, dotato di un angolo cottura ed un lavandino e servito dal w.c. anzi descritto (che rientra nella proiezione del corpo centrale); Detto Piano Terra attraverso una scala a chiocciola in struttura metallica, è collegato al soprastante P.1° dove è ubicata una camera, che ha anche accesso diretto, tramite alcuni gradini, al limitrofo ampio terrazzo, (corpo centrale), che fa da collegamento con gli altri locali abitativi del corpo principale; L'edificio è dotato di ampio scoperto di pertinenza, dove risultano ubicati un piccolo fabbricato ed una piscina, non regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio (vedi capitolo relativo alle conformità); In particolare si mette in evidenza che la piscina risulta in parte ricadente nel terreno esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione ed in parte su altro terreno ora di altra proprietà, (in origine anche l'altro terreno, dove insiste in parte la piscina, era di proprietà della ditta esecutata ma poi per altro procedimento di esecuzione immobiliare, è stato venduto all'asta giudiziaria); Inoltre lo scoperto esclusivo di pertinenza dell'immobile, non risulta esattamente perimetrato in loco, secondo i confini di diritto e di legge: l'attuale scoperto a servizio del fabbricato, comprende l'uso esclusivo ormai ultra-ventennale di ulteriori porzioni di scoperto, che in origine erano di proprietà della ditta esecutata ma che all'attualità risultano essere stato oggetto di altra procedura esecutiva e già vendute all'asta, per cui sussistono problematiche relative alla regolarizzazione della situazione attuale ormai consolidata, con redazione di frazionamenti, accordi stragiudiziali e/o eventuali procedure giudiziali e di usucapione; Si precisano altresì alcuni ulteriori fatti, come dichiarati dalla ditta proprietaria esecutata in sede di sopralluogo, (vedi verbale di sopralluogo in allegato): 1°) in relazione alla strada interna di accesso, dalla Strada Monte Peruzzo alla casa, (tratto di strada che insiste su particella e/o particelle

di ex-proprietà della ditta esecutata, oggetto di altra procedura esecutiva e già vendute in asta giudiziaria), la ditta esecutata, ha dichiarato "che tale ingresso e strada di accesso, sono esclusivi della propria abitazione (unità sub. 1) e tale uso ed utilizzo pacifico ed incondizionato, risulta esercitato da più di venti anni; La Country House a monte (unità sub. 3), ha ingresso ed accesso separato ed indipendente"; 2°) In relazione al tratto di recinzione a monte che divide lo scoperto di pertinenza dell'abitazione (sub. 1) da quello della Country House a monte (sub. 3), la ditta proprietaria esecutata, ha dichiarato "che tale recinzione, essendo in origine tutta una unica proprietà, era stata messa in maniera provvisoria e non sul confine di diritto indicato nelle documentazioni catastali; Pertanto tale tratto di recinzione dovrà essere riposizionato sull'esatto confine di diritto"; 3°) In relazione all'impianto di smaltimento scarichi, la ditta proprietaria esecutata, ha dichiarato "che tale impianto e varie condotte, essendo sempre in origine tutta una unica proprietà, risulta in comune tra la propria abitazione (sub. 1) e la Country House a monte (sub. 3)"; 4°) In relazione ai serbatoi GPL interrati, la ditta proprietaria esecutata, ha dichiarato "che il serbatoio GPL interrato, a servizio della propria abitazione risulta ubicato a fianco della strada interna di accesso alla casa, in area insistente sempre su particella e/o particelle di sua ex-proprietà, (oggetto di altra procedura esecutiva e vendute in asta giudiziaria), con installazione ed uso pacifico ed incondizionato, da più di venti anni; Invece per quanto riguarda il serbatoio GPL interrato a servizio della Country House, questo, sempre per il fatto che in origine era tutta una unica proprietà, risulta ubicato nello scoperto di pertinenza della propria abitazione, con installazione in epoca recente e dovrà essere quindi spostato nelle pertinenze esclusive della Country House a monte (sub. 3)"; Per tutti i dettagli vedere le planimetrie stato attuale ed i rilievi fotografici uniti in allegato; Le parti abitative del corpo centrale, sono dotate di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da una caldaia a condensazione a GPL ed integrato dall'impianto a pannelli solari in copertura (con serbatoi di accumulo ubicati nel Piano Sottotetto); Risultano presenti altresì due camini dotati di impianto di ventilazione aria riscaldata ed alcune stufe; L'immobile non è dotato di collegamento all'acquedotto pubblico, ma attinge acqua da una sorgente, come da servitù attiva tramite l'esistente condotta interrata, dalla sorgente con relativo deposito sito in terreno di altra proprietà (servitù costituita per destinazione del padre di famiglia - atto a rogito Notaio Alberto Gattini di Fossombrone in data 11/08/1978 repertorio n° 52846, trascritto in data 04/09/1978 al n° 2551 R.P.); Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto ed alla potabilità dell'acqua; Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie fabbricato stato attuale ed ai rilievi fotografici uniti in allegato alla presente relazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad ante realizzato in metallo verniciato con apertura automatica con dispositivi e telecomando	nella media 
<i>infissi esterni:</i> singola e doppia anta a battente realizzati in parte in legno e parte in metallo. Nelle parti abitative, le finestre sono dotate di doppio vetro	nella media 
<i>infissi interni:</i> ad una anta e/o doppia anta realizzati in legno	nella media 
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cemento	nella media 
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietre, mattoni e laterizi e/o parti in C.A. , il rivestimento è realizzato in parte in muratura a faccia vista e parte ad intonaco e tinteggio	nella media 
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e/o cotto. I servizi igienici risultano dotati anche di rivestimento in piastrelle	nella media 
<i>portone di ingresso:</i> ad anta semplice, doppia e/o	nella media 

basculante realizzato in in legno e/o in metallo

protezioni infissi esterni: scuroni ad anta unica e/o doppia realizzate in legno e/o metallo. Alcuni scuroni in legno risultano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di opportuno intervento di sistemazione

al di sotto della media 

scale: scala interna abitazione corpo principale tra P.T. e P.1° con rivestimento in in mattonelle di cotto. La scala presente nel corpo laterale è di tipo a chiocciola in struttura metallica; La scala presente nell'ampio terrazzo è in struttura di C.A. e priva di parapetto;

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione, la tensione è di 220V. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

energia solare: a pannelli in copertura utilizzato per riscaldamento acqua. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

fognatura: per civile abitazione, con pozzetti, fosse e vasca chiarificatrice O.R.M. la rete di smaltimento è realizzata in condotte in materiali plastici e/o cemento con recapito in a dispersione nel suolo. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

gas: per civile abitazione, per cucina e per caldaia a condensazione con alimentazione a gas GPL. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

idrico: condotte in materiali polietilenici e/o metallo, la rete di distribuzione è realizzata in presa d'acqua da sorgente privata. L'impianto risulta in opera e funzionante; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto ed alla potabilità dell'acqua;

nella media 

termico: impianto di riscaldamento a pavimento, camini a ventilazione aria calda, stufe con alimentazione in gas GPL per la caldaia, legna per stufe e camini. L'impianto risulta in opera e funzionante; Nei locali del corpo laterale, è presente solo impianto di riscaldamento tramite stufa; Dagli accertamenti non è stato possibile reperire alcuna documentazione in riferimento alla regolarità dell'impianto;

nella media 

Delle Strutture:

copertura: copertura a padiglione per il corpo centrale, copertura piana a terrazzo per il corpo centrale e copertura a doppia falda inclinata per il corpo laterale costruita in latero-cemento

nella media 

fondazioni: dirette costruite in struttura in C.A. e/o muratura

nella media 

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato. Trattasi della scala di collegamento tra l'ampio terrazzo e la parte abitativa al P1° del corpo centrale

nella media 

scale interne: a rampa unica e/o a chiocciola realizzate in cemento armato e/o metallo

nella media 

solai: latero-cemento

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura e/o cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[96,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-24271 registrata in data 16/09/2019

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
S.E.L. abitativa al Piano Terra	142,00	x	100 %	=	142,00
S.E.L. ex-deposito e w.c. al P. Terra (parte rifinita corpo laterale)	25,00	x	60 %	=	15,00
S.E.L. garage al P. Terra	59,00	x	45 %	=	26,55
S.E.L. ripostiglio sotto forno, al P. Terra	7,00	x	25 %	=	1,75
S.E.L. abitativa al P.1°	163,00	x	100 %	=	163,00
S.E.L. ex-ripostiglio ora camera al P.1° (corpo laterale limitrofo all'ampio terrazzo)	22,00	x	60 %	=	13,20
S.E.L. terrazzo al P.1°	66,00	x	30 %	=	19,80
S.E.L. sottotetto (solo corpo principale, compresa la zona terrazzo-lastrico solare)	155,00	x	10 %	=	15,50
S.E.L. porzione di piscina, superficie approssimativa mq.	30,00	x	25 %	=	7,50

30 circa		
Totale:	669,00	404,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1.050,00 per metro quadrato di superficie; Il valore relativo allo scoperto di pertinenza il fabbricato, risulta inglobato e già considerato nei valori attribuiti;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 404,30 x 1.050,00 = **424.515,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 424.515,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 424.515,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Intero edificio di civile abitazione	404,30	0,00	424.515,00	424.515,00
				424.515,00 €	424.515,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione di valore in relazione alla necessità di regolarizzare lo stato di fatto, per quanto riguarda le aree di pertinenza e di accesso all'immobile, non comprese nella proprietà, ma il cui uso risulta pacificamente esercitato da oltre venti anni	-3% -12.735,45
	12.735,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.279,55**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 279,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.000,00**

data 20/09/2019

il tecnico incaricato
LUCA MARCHETTI