



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 97/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO VESCHI**

CF: VSCMRA61B26L498E

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, n.18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: veschi.m@alice.it

PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2014

## LOTTO 1

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

**A** **opificio** a CAGLI Via dell'industria 11, della superficie commerciale di **1.976,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Lotto n.1 di vendita, e' sito in Via dell'Industria n.11 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 125 particella 217 sub.6. L'unita' in oggetto fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale/industriale formato da n.3 opifici, n.3 laboratori, n.2 abitazioni, n.2 magazzini, n.2 uffici, un negozio e un'autorimessa. Si tratta di un opificio industriale posto al piano terra, composto da locale laboratorio, due locali deposito, verniciatura, carteggiatura, essiccazione, assemblaggio, due disimpegni, due uffici, blocco servizi e cabina elettrica, oltre e due scoperti esclusivi che collegano l'opificio sia a Via dell'industria che a Via del Trebbio. Il laboratorio ha un'altezza interna minima di 5,40 m e massima di 6,70 m.

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min. 5,40 - max. 6,70. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 217 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.985,12 Euro, indirizzo catastale: Via dell'industria n.11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 12/09/2003 prot. 116453  
Coerenze: unita' immobiliari di altra proprieta', via dell'industria, via del trebbio, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita' principali:	<b>1.976,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 676.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 676.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2017</b>

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 24/07/2001 ai nn. 923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: £ 2.400.000.000.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 22/05/2009 ai nn. 834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €700.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €870.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €660.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €390.200,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €150.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

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

sentenza di fallimento, stipulata il 29/10/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 30/12/2013 ai nn. 4374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

pignoramento, stipulata il 28/10/2014 a firma di Uff. Giudiziario di Urbino ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 ai nn. 3406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125

particella 217 sub. 6 e altri beni

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 compravendita (dal 19/07/2001), con atto stipulato il 19/07/2001 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 20825 di repertorio, trascritto il 24/07/2001 a Urbino ai nn. 3300, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217 sub. 6 e altri beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 28/03/1990 fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 28/03/1990 a firma di Tribunale di Urbino, registrato il 27/04/1990 ai nn. 168, trascritto il 17/05/1990 a Urbino ai nn. 1781, in forza di decreto di trasferimento

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/12/1998 fino al 19/07/2001), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di Notaio Gallerani Valeri Caldesi Alessandro Domenico ai nn. 88743 di repertorio, trascritto il 19/01/1999 a Urbino ai nn. 288.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 217

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili **N. 36 del 24/05/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato industriale, rilasciata il 24/05/1973 con il n. 36 - Prot. 4495 di protocollo

D.I.A. **N. 6104/01 del 24/04/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale di una parte di complesso industriale sito in Cagli, presentata il 24/04/2001 con il n. 6104/01 - Prot. 6104 di protocollo, agibilità del 03/07/2003 con il n. 06 di protocollo

Concessione edilizia **N. 9441 del 02/07/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione silo e cabina c.t. per impianto di aspirazione presso un edificio industriale sito in Cagli, presentata il 02/07/2001 con il n. 9441/01 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La presente pratica è scaduta in quanto erano state richieste delle integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dai Vigili del Fuoco che non sono mai state prodotte.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 06 del 06/08/2001 - Pratica Condono n. 1323/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad uso produttivo in Cagli, eseguiti in assenza e/o difformità dalla licenza edilizia, presentata il 31/03/1987 con il n. 6562 di prot. di protocollo, rilasciata il 06/08/2001 con il n. 06 - Prot. 562/87 di protocollo

Concessione edilizia **N. 04 del 17/01/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un accesso carrabile a servizio di un opificio sulla parte di Via del Trebbio, rilasciata il 17/01/2002 con il n. 04 - Prot. 9262/01 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano di Recupero R.U. Comparto 3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Centrale Termica ed il Silo sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia, il locale deposito sul lato ovest è stato realizzato più grande così come la tettoia in prolungamento dello stesso, inoltre la parte in aumento insiste sul sub. 13 che risulta essere un bene comune non censibile, il locale pompe posto a ridosso del confine lato ovest risulta realizzato senza autorizzazione edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il silo, la Centrale Termica e il locale pompe sono regolarizzabili mediante pratica di accertamento di conformità, mentre per il locale deposito e la tettoia dovranno essere ripristinate le condizioni autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità' : €7.000,00
- Ripristino condizioni autorizzate loc. deposito e tettoia: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità sono quelle già descritte nella conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale (Tipo mappale, accatastamento): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA DELL'INDUSTRIA 11

## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a CAGLI Via dell'industria 11, della superficie commerciale di **1.976,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Lotto n.1 di vendita, e' sito in Via dell'Industria n.11 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 125 particella 217 sub.6.

L'unita' in oggetto fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale/industriale formato da n.3 opifici, n.3 laboratori, n.2 abitazioni, n.2 magazzini, n.2 uffici, un negozio e un'autorimessa. Si tratta di un opificio industriale posto al piano terra, composto da locale laboratorio, due locali deposito, verniciatura, carteggiatura, essiccazione, assemblaggio, due disimpegni, due uffici, blocco servizi e cabina elettrica, oltre e due scoperti esclusivi che collegano l'opificio sia a Via dell'industria che a Via del Trebbio. Il laboratorio ha un'altezza interna minima di 5,40 m e massima di 6,70 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min. 5,40 - max. 6,70. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 217 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.985,12 Euro, indirizzo catastale: Via dell'industria n.11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 12/09/2003 prot. 116453  
Coerenze: unità immobiliari di altra proprietà, via dell'industria, via del trebbio, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (27 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CLASSE ENERGETICA:



[217.09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2017-11320 registrata in data 04/04/2017

**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
Opificio	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
Scoperto esclusivo	1.760,00	x	10 %	=	176,00
<b>Totale:</b>	<b>3.560,00</b>				<b>1.976,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 350,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 1.976,00 x 350,00 = **691.600,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 691.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 691.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 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	opificio	1.976,00	0,00	691.600,00	691.600,00
				<b>691.600,00 €</b>	<b>691.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 676.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 676.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2014

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **197,39** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.2 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39 sub.9. Si tratta di un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a n.2 unita' residenziali e n.1 unita' industriale. L'alloggio oggetto di perizia e' composto da locale cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni, ingresso, disimpegno e loggiato al piano terra; mentre al piano primo e' da locale soffitta attualmente rifinito nella parte piu' alta a zona cucina e soggiorno in adiacenza alla scala e nella parte piu' bassa con due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e lastrico solare. L'altezza interna del piano terra e' di 2,70 m, mentre al piano primo le altezze variano nella parte piu' alta da 3,70 m al colmo e 2,00 m e 2,60 m ai lati, mentre la parte piu' bassa ha altezza 2,70 m al colmo e 1,15 m ai lati. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scala di collegamento con il sub. 4 al piano seminterrato e' comune ai due subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 P.T..Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio n.23, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>197,39 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 181.690,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 181.690,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Il bene in oggetto e' occupato al piano terra da Brozzi Franco mentre la soffitta al piano primo e' occupata come unita' immobiliare indipendente da Brozzi Federico.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 10/07/2008 ai nn. 1167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €176.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 9

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €870.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €660.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €390.200,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €150.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

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

sentenza di fallimento, stipulata il 29/10/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 30/12/2013 ai nn. 4374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

pignoramento, stipulata il 28/10/2014 a firma di Uff. Giud. di Urbino ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 ai nn. 3406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 20/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 5600/1229 di repertorio, trascritto il 16/01/1992 a Urbino ai nn. 531, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 9.

Brozzi Franco dona a Brozzi Federico la nuda proprietà dell'immobile riservandosi l'usufrutto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1965 fino al 19/11/1974), con atto stipulato il 21/04/1965 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 1872 di repertorio, registrato il 06/05/1965 a Cagli ai nn. 196, trascritto il 12/05/1965 a Urbino ai nn. 1134, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 36-39

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 19/11/1974 fino al 20/12/1991), con atto stipulato il 19/11/1974 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 25947/7564 di repertorio, registrato il 06/12/1974 a Urbino ai nn. 1482, trascritto il 12/12/1974 a Urbino ai nn. 3971, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 particella 36-39

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 98 del 27/05/1977 - Pratica N. 105/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso laboratorio ed abitazione, rilasciata il 27/05/1977 con il n. 98 - Prot. 4558 di protocollo

Concessione edilizia **N. 70 del 18/09/1979 - P.E. N. 22/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale (Variante alla

C.E. n. 98 del 27/05/1977), rilasciata il 18/09/1979 con il n. 70 - Prot. 4609 di protocollo

Concessione edilizia **N. 24 del 10/04/1989 - P.E. N. 92/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di n.2 fabbricati ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione siti in Cagli Via Del Trebbio, rilasciata il 10/04/1989 con il n. 24 - Prot. 18265/88 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 6 del 17/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso di due vani e un accessorio, realizzazione di locale seminterrato ad uso artigianale, diffornita' formali sia nel laboratorio che nell'abitazione, presentata il 11/09/1986 con il n. Prot. 14791 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. **N. 7498 del 31/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muro di sostegno e sbancamento terreno all'interno del lotto di terreno su cui insiste il laboratorio artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 31/05/1996 con il n. Prot. 7498 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 4987/98 del 08/05/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione a delimitazione del terreno annesso al fabbricato esistente in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 15/04/1998 con il n. 4987 di protocollo, rilasciata il 08/05/1998 con il n. 4987/98 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 6806/03 del 05/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione della copertura nella porzione di fabbricato urbano in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 27/05/2003 con il n. 6806 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 6806/03 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano di Recupero R.U.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la soffitta del sub. 9 (attualmente rifinita) presenta le seguenti difformità: - rientranza della sagoma del fabbricato per accedere al lastrico solare posto sopra il loggiato del piano terra realizzata senza autorizzazione edilizia, - divisioni interne della zona più bassa della soffitta così di fatto ricavando due camere da letto, bagno e un disimpegno senza autorizzazioni edilizie, - realizzazione di ingresso indipendente dal loggiato al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere sanabili e ripristino delle condizioni autorizzate per quelle non sanabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformita' per le opere sanabili: €8.000,00
- Ripristino delle condizioni autorizzate per le opere non sanabili: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sullo scoperto comune, in prossimità' del muro di sostegno concessionato, e' stata realizzata una tettoia senza alcuna autorizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle condizioni autorizzate, costo complessivo € 5.100,00, quota parte : €1.700,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate nella soffitta del sub. 9 non sono riportate neanche nelle planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **197,39** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.2 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39 sub.9. Si tratta di un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a n.2 unita' residenziali e n.1 unita' industriale. L'alloggio oggetto di perizia e' composto da locale cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni, ingresso, disimpegno e loggiato al piano terra; mentre al piano primo e' da locale soffitta attualmente rifinito nella parte piu' alta a zona cucina e soggiorno in adiacenza alla scala e nella parte piu' bassa con due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e lastrico solare. L'altezza interna del piano terra e' di 2,70 m, mentre al piano primo le altezze variano nella parte piu' alta da 3,70 m al colmo e 2,00 m e 2,60 m ai lati, mentre la parte piu' bassa ha altezza 2,70 m al colme e 1,15 m ai lati. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scala di collegamento con il sub. 4 al piano seminterrato e' comune ai due subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 P.T..Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio n.23, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[207.23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-11314 registrata in data 04/04/2017

#### 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
Alloggio Piano Terra	143,00	x	100 %	=	143,00
Loggia Piano Terra	38,00	x	30 %	=	11,40
Soffitta Piano Primo	132,30	x	30 %	=	39,69
Balcone Piano Primo	11,00	x	30 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>324,30</b>				<b>197,39</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie

immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 1.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,39 x 1.000,00 = **197.390,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 197.390,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 197.390,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 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	appartamento	197,39	0,00	197.390,00	197.390,00
				<b>197.390,00 €</b>	<b>197.390,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 181.690,00**

**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:	<b>€ 0,00</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>€ 181.690,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2014

## LOTTO 3

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

**A** **deposito artigianale** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **142,70** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.3 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 283. Il fabbricato e' composto da due locali deposito al piano terra e due locali deposito al piano seminterrato. L'altezza interna del piano terra e' di 2,95 m, mentre al piano seminterrato l'altezza interna e' di 1,95 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene direttamente da Via del Trebbio.

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2.95 P.T. - 1.95 P.S1. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 283 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 177 mq, rendita 639,89 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio n.23, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

**B** **laboratorio artigianale** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **72,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo B del Lotto n.3 di vendita, e' sito in Via del Trebbio in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 415. Si tratta di un laboratorio posto al piano terra accessibile dallo scoperto esclusivo. L'altezza interna del locale e' di 3,45.

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.45. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 415 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

**C** **terreno agricolo** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **1.120,00** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto costituisce in corpo C del Lotto n.3 di vendita, è sito in Comune di Cagli è consiste in un appezzamento di terreno formato da due particelle censite al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 123 mappali 384-388. Le due particelle ricadono in Zona E - "Zona agricola".

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, Classe 3, superficie 792, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 2,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri
- foglio 123 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, Classe 2, superficie 328, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.334,81 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.981,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.981,75</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 24/07/2001 ai nn. 923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: £ 2.400.000.000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 ed altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €870.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €660.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €390.200,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €150.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

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

sentenza di fallimento, stipulata il 29/10/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 30/12/2013 ai nn. 4374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

pignoramento, stipulata il 28/10/2014 a firma di Uff. Giud. di Urbino ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 ai nn. 3406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle 283 - 415 e distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388 ed altri beni

#### 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 assegnazione (dal 19/11/1974), con atto stipulato il 19/11/1974 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 25947/7564 di repertorio, registrato il 06/12/1974 a Urbino ai nn. 1482, trascritto il 12/12/1974 a Urbino ai nn. 3971, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 mappale 36 (oggi C.F. Foglio 123 mappale 415) ed altri beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 Brozzi Franco e 1/3 ciascuno Brozzi Fabrizio e Federico, in forza di denuncia di successione (dal 15/02/1994), trascritto il 10/06/1997 a Urbino ai nn. 1838, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/1996), con atto stipulato il 06/11/1996 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 14683/3711 di repertorio, trascritto il 14/11/1996 a Urbino ai nn. 3838, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388..

Il Sig. Brozzi Fabrizio al momento della compravendita era già coniugato in regime di comunione dei beni.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1965 fino al 19/11/1974), con atto stipulato il 21/04/1965 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 1872 di repertorio, registrato il 06/05/1965 a Cagli ai nn. 196, trascritto il 12/05/1965 a Urbino ai nn. 1134, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 mappale 36 (oggi C.F. Foglio 123 mappale 415) ed altri beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 14/12/1972 fino al 06/11/1996), con atto stipulato il 14/12/1972 a firma di Segretario Comunale ai nn. 5131 di repertorio, registrato il 13/01/1973 ai nn. 205, trascritto il 29/01/1973 a Urbino ai nn. 887.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 32-210 (oggi 384-388)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/1979 fino al 15/02/1994), con atto stipulato il 26/04/1979 a firma di Segretario Comunale ai nn. 5797 di repertorio, registrato il 17/06/1979 a Urbino ai nn. 1036, trascritto il 14/06/1979 a Urbino ai nn. 1922, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 282-283 (oggi 283)

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

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

Concessione edilizia **N. 1 del 03/03/1978 - P.E. 206/77** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione locale ad uso laboratorio artigianale, rilasciata il 03/03/1978 con il n. 1 - Prot. 11501 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283

Concessione edilizia **N. 24 del 10/04/1989 - P.E. 92/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di n. 2 fabbricati ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione siti in Cagli, rilasciata il 10/04/1989 con il n. 1 - Prot. 18265/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 123

particella 415

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 6 del 17/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso di due vani e un accessorio, realizzazione locale siminterrato ad uso artigianale e difformita' formali sia nel laboratorio e nell'abitazione, presentata il 11/09/1986 con il n. prot. n. 14791 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283

D.I.A. **N. 7498 del 31/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muro di sostegno e sbancamento terreno all'interno del lotto di terreno su cui insiste il laboratorio artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 31/05/1996 con il n. Prot. n. 7498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283

Autorizzazione edilizia **N. 4987/98 del 08/05/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione recinzione a completamento di quella già esistente a delimitazione terreno annesso e fabbricato di civile abitazione in Cgli, rilasciata il 08/05/1998 con il n. 4987/98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283 e terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 384-388

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano di Recupero R.U.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 283 è presente un tramezzo al piano terra realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzo al piano terra del fabbricato distinto al foglio 123 particella 283

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **142,70** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.3 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 283. Il fabbricato e' composto da due locali deposito al piano terra e due locali deposito al piano seminterrato. L'altezza interna del piano terra e' di 2,95 m, mentre al piano seminterrato l'altezza interna e' di 1,95 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene direttamente da Via del Trebbio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2.95 P.T. - 1.95 P.S1. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 283 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 177 mq, rendita 639,89 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio n.23, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[368.21 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-11304 registrata in data 04/04/2017

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
Deposito Piano Terra	90,00	x	100 %	=	90,00
Deposito Piano Seminterrato	90,00	x	30 %	=	27,00
Scoperto	257,00	x	10 %	=	25,70
<b>Totale:</b>	<b>437,00</b>				<b>142,70</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,70 x 350,00 = **49.945,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.945,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.945,00**

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **72,11** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo B del Lotto n.3 di vendita, e' sito in Via del Trebbio in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 415.

Si tratta di un laboratorio posto al piano terra accessibile dallo scoperto esclusivo. L'altezza interna del locale e' di 3,45.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.45. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 415 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[377.06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-11308 registrata in data 04/04/2017

#### 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
Laboratorio	57,00	x	100 %	=	57,00
Scoperto	1.007,00	x	1,5 %	=	15,11
<b>Totale:</b>	<b>1.064,00</b>				<b>72,11</b>

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 350,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,11 x 350,00 = **25.236,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.236,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.236,75**

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CAGLI Via del Trebbio 23, della superficie commerciale di **1.120,00** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto costituisce in corpo C del Lotto n.3 di vendita, è sito in Comune di Cagli è consiste in un appezzamento di terreno formato da due particelle censite al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 123 mappali 384-388. Le due particelle ricadono in Zona E - "Zona agricola".

## Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, Classe 3, superficie 792, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 2,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri
- foglio 123 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, Classe 2, superficie 328, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996  
Coerenze: unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno Agricolo	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
<b>Totale:</b>	<b>1.120,00</b>				<b>1.120,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del terreno descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 2,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.120,00 x 2,50 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare 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	deposito artigianale	142,70	0,00	49.945,00	49.945,00
B	laboratorio artigianale	72,11	0,00	25.236,75	25.236,75
C	terreno agricolo	1.120,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				<b>77.981,75 €</b>	<b>77.981,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.981,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.981,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2014

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a CAGLI Via Del Trebbio 23, della superficie commerciale di **191,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.4 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23/A in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39 sub.10. Si tratta di un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a n.2 unita' residenziali e n.1 unita' industriale. L'alloggio oggetto di perizia e' composto da locale soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e loggiato al piano terra; mentre al piano primo e' composto da due locali soffitta allo stato grezzo, balcone e lastrico solare. L'altezza interna del piano terra e' di 2,70 m, mentre al piano primo le altezze variano da un h max. di 3,70 m a un h min. di 1,40 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scala di collegamento con il sub. 4 al piano seminterrato e' comune ai due subalterni.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio 23/A, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unita' immobiliari di altra proprieta', salvo altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,19 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.609,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.609,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 870.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 660.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 390.200,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 150.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 29/10/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 30/12/2013 ai nn. 4374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

pignoramento, stipulata il 28/10/2014 a firma di Uff. Giud. di Urbino ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 ai nn. 3406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 4-9-10 ed altri beni

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 20/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 5600/1229 di repertorio, trascritto il 16/01/1992 a Urbino ai nn. 530, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub. 10

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1965 fino al 19/11/1974), con atto stipulato il 21/04/1965 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 1872 di repertorio, registrato il 06/05/1965 a Cagli ai nn. 196, trascritto il 12/05/1965 a Urbino ai nn. 1134, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 36-39

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 19/11/1974 fino al 20/12/1991), con atto stipulato il 19/11/1974 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 25947/7564 di repertorio, registrato il 06/12/1974 a Urbino ai nn. 1482, trascritto il 12/12/1974 a Urbino ai nn. 3971, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 36-39

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

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

Concessione edilizia **N. 98 del 27/05/1977 - Pratica N.105/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso laboratorio ed abitazione, rilasciata il 27/05/1977 con il n. 98 - Prot. 4558 di protocollo

Concessione edilizia **N. 70 del 18/09/1979 - P.E. N.22/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale (Variante alla C.E. n.98 del 27/05/1977), rilasciata il 18/09/1979 con il n. 70 - Prot. 4609 di protocollo

Concessione edilizia **N. 24 del 10/04/1989 - P.E. N.92/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di n.2 fabbricati ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione siti in Cagli Via Del Trebbio, rilasciata il 10/04/1989 con il n. 24 - Prot. 18265/88 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 6 del 17/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso di due vani e un accessorio, realizzazione di locale seminterrato ad uso artigianale, difformita' formali sia nel laboratorio che nell'abitazione, presentata il 11/09/1986 con il n. 14791 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. **N. 7498 del 31/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muro di sostegno e sbancamento terreno all'interno del lotto di terreno su cui insiste il laboratorio

artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 31/05/1996 con il n. 7498 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **4987/98 del 08/05/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione a delimitazione del terreno annesso al fabbricato esistente in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 15/04/1998 con il n. 4987 di protocollo, rilasciata il 08/05/1998 con il n. 4987/98 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **6806/03 del 05/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione della copertura nella porzione di fabbricato urbano in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 27/05/2003 con il n. 6806 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 6806/03 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano di Recupero R.U.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella soffitta del sub. 10 (attualmente allo stato grezzo) e' stata rilevata una rientranza della sagoma del fabbricato per accedere al lastrico solare posto sopra il loggiato del piano terra realizzata senza autorizzazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformita'

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformita': €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Sono state rilevate le seguenti difformità: sullo scoperto comune, in prossimita' del muro di sostegno concessionato, e' stata realizzata una tettoia senza alcuna autorizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle condizioni autorizzate, costo complessivo € 5.100,00, quota parte: €1.700,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformita' rilevate nella soffitta del sub. 10 non sono riportate nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione atastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Del Trebbio 23, della superficie commerciale di **191,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.4 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23/A in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39 sub.10. Si tratta di un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a n.2 unita' residenziali e n.1 unita' industriale. L'alloggio oggetto di perizia e' composto da locale soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e loggiato al piano terra; mentre al piano primo e' composto da due locali soffitta allo stato grezzo, balcone e lastrico solare. L'altezza interna del piano terra e' di 2,70 m, mentre al piano primo le altezze variano da un h max. di 3,70 m a un h min. di 1,40 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scala di collegamento con il sub. 4 al piano seminterrato e' comune ai due subalterni.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Trebbio 23/A, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: unita' immobiliari di altra proprieta', salvo altri

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CLASSE ENERGETICA:



[72.67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-11324 registrata in data 04/04/2017

## 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
Alloggio Piano Terra	138,00	x	100 %	=	138,00
Loggia Piano Terra	37,00	x	30 %	=	11,10
Soffitta Piano Primo	132,30	x	30 %	=	39,69
Balcone Piano Primo	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>315,30</b>				<b>191,19</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 1.100,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,19 x 1.100,00 = **210.309,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.309,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.309,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 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	appartamento	191,19	0,00	210.309,00	210.309,00
				<b>210.309,00 €</b>	<b>210.309,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.609,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.609,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2014

## LOTTO 5

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

**A** **opificio** a CAGLI Via Del Trebbio 23, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.5 di vendita, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39 sub.4. L'unita' in oggetto fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale/industriale formato da n.2 abitazione e un opificio. Si tratta di un laboratorio artigianale posto al piano seminterrato, composto da quattro locali laboratorio e un deposito. L'altezza interna varia da un minimo di 3,00 m ad un massimo di 3,15 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scale di collegamento con il sub. 9 al piano terra e quello di collegamento con il sub. 10 al piano terra risultano in comune.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 644,54 Euro, indirizzo catastale: Via Del Trebbio, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 16/06/2015 potocollo n. PS0052029 in atti dal 16/06/2015  
Coerenze: unita' immobiliari di altra proprieta', salvo altri

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita' principali:	<b>345,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 188.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 188.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualita' di proprietario.

Il bene in oggetto oltre che dal proprietario, risulta essere utilizzato anche dagli esecutati.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 25/09/2001 ai nn. 1145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Lire 2.400.000.000.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cagli, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €870.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/10/2012 ai nn. 808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €660.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €390.200,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/02/2013 ai nn. 102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €150.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

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

sentenza di fallimento, stipulata il 29/10/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 30/12/2013 ai nn. 4374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

pignoramento, stipulata il 28/10/2014 a firma di Uff. Giud. di Urbino ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 ai nn. 3406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 123 particella 39 sub.4-9-10 ed altri beni

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 19/11/1974), con atto stipulato il 19/11/1974 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 25947/7564 di repertorio, registrato il 06/12/1974 a Urbino ai nn. 1482, trascritto il 12/12/1974 a Urbino ai nn. 3971, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particelle 36-39, in seguito a variazione catastali si e' passato a vari subalterni tra cui il sub. 4 oggetto della presente perizia.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1965 fino al 19/11/1974), con atto stipulato il 21/04/1965 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 1872 di repertorio, registrato il 06/05/1965 ai nn. 196, trascritto il 12/05/1965 a Urbino ai nn. 1134, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cagli, distinti al Catasto Terreni al foglio 123 particella 36-39

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 98 del 27/05/1977 - Pratica N.105/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso laboratorio ed abitazione, rilasciata il 27/05/1977 con il n. 98 - Prot. 4558 di protocollo

Concessione edilizia **N. 70 del 18/09/1979 - P.E. N.22/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale (Variante alla C.E. n. 98 del 27/05/1977), rilasciata il 18/09/1979 con il n. 70 - Prot. 4609 di protocollo

Concessione edilizia **N. 24 del 10/04/1989 - P.E. N.92/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di n. 2 fabbricati ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione siti in Via Del Trebbio, rilasciata il 10/04/1989 con il n. 24 - Prot. 18265/88 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 6 del 17/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso di due vani e un accessorio, realizzazione di locale seminterrato ad uso artigianale, diffornita' formali sia nel laboratorio che nell'abitazione, presentata il 11/09/1986 con il n. 14791 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 6 di protocollo

D.I.A. **N. 7498 del 31/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muro di sostegno e sbancamento terreno all'interno del lotto di terreno su cui insiste il laboratorio artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 31/05/1996 con il n. 7498 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **4987/98 del 08/05/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione a delimitazione del terreno annesso al fabbricato esistente in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 15/04/1998 con il n. 4987 di protocollo, rilasciata il 08/05/1998 con il n. 4987/98 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **6806/03 del 05/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione della copertura nella porzione di fabbricato urbano in Cagli Via Del Trebbio, presentata il 27/05/2003 con il n. 6806 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 6806/03 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano di Recupero R.U.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sullo scoperto comune, in prossimità' del muro di sostegno concessionato, e' stata realizzata una tettoia senza alcuna autorizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle condizioni autorizzate, costo complessivo € 5.100,00, quota parte: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAGLI VIA DEL TREBBIO 23

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a CAGLI Via Del Trebbio 23, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto costituisce il Corpo A del Lotto n.5 di venidta, e' sito in Via del Trebbio n.23 in Comune di Cagli ed e' censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 123 particella 39

sub.4. L'unita' in oggetto fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale/industriale formato da n.2 abitazione e un opificio. Si tratta di un laboratorio artigianale posto al piano seminterrato, composto da quattro locali laboratorio e un deposito. L'altezza interna varia da un minimo di 3,00 m ad un massimo di 3,15 m. L'accesso all'unita' immobiliare avviene dallo scoperto comune che collega il fabbricato a Via del Trebbio. La scale di collegamento con il sub. 9 al piano terra e quello di collegamento con il sub. 10 al piano terra risultano in comune.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 39 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 644,54 Euro, indirizzo catastale: Via Del Trebbio, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 16/06/2015 potocollo n. PS0052029 in atti dal 16/06/2015  
Coerenze: unità immobiliari di altra proprietà, salvo altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CLASSE ENERGETICA:



[73.64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017-11311 registrata in data 04/04/2017

##### 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
Laboratorio Piano Seminterrato	345,00	x	100 %	=	345,00
<b>Totale:</b>	<b>345,00</b>				<b>345,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato 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 simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €/mq. 550,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 345,00 x 550,00 = **189.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 189.750,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 189.750,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 OMI, ed inoltre: conoscenza 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	opificio	345,00	0,00	189.750,00	189.750,00
				<b>189.750,00 €</b>	<b>189.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.050,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 188.050,00</b>

data 09/08/2017

il tecnico incaricato  
MAURO VESCHI