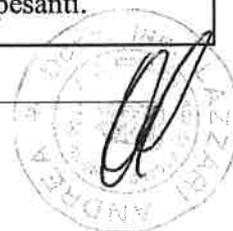


#### 4 – Opifici ubicati nella zona industriale del Comune di Cagli (PU)

Sulla base della documentazione tecnica necessaria che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti dell'Urbanistica di Cagli (PU), copia in sintesi della quale si riporta in allegato, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 30 Gennaio 2015 alle ore 11.00 mirato ad ispezionare i luoghi e i materiali costituenti i due beni immobili, così come attestato anche dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 11), nonché a controllare e rilevare le misure/quote planivolumetriche al fine di verificare la congruenza con quanto riportato nella documentazione tecnica catastale ed urbanistica.

A tal fine, si attesta e certifica, per quanto di competenza, quanto segue:

- **Dati catastali** - le due unità immobiliari risultano censite al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 125 del Comune di Cagli (PU), particella 184, sub. 9 (cat. D/1, rendita €. 278,89) e sub. 10 (cat. D/1, rendita €. 278,89);
- **Proprietà** – in base alla visura catastale storica datata il 18/12/2014 (vedi Allegato n. 06), l'immobile in oggetto risulta oggi intestato per la proprietà alla ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (PU) (P. Iva \_\_\_\_\_) tramite atto di fusione di società del 23/03/11 Notaio \_\_\_\_\_ e precedente compravendita a favore della Ditta \_\_\_\_\_ con sede sempre in \_\_\_\_\_ del 04/12/07 Notaio \_\_\_\_\_
- **Ubicazione del sito e considerazioni logistiche** - trattasi di due identici opifici facenti parte di un più ampio complesso industriale-artigianale realizzato negli anni '88-'90 nella zona industriale più prossima al centro abitato di Cagli, in via Fontetta s.n.c. (vedi elaborato planimetrico e stralcio di mappa catastale – Allegato n. 12) e precisamente in un'area di sedime tra quest'ultima e via delle Rose.  
Si trova subito a Nord del centro storico della cittadina nelle immediate vicinanze dell'uscita "Cagli zona industriale" della superstrada (Fano-Roma) raggiungibile percorrendo via Del Trebbio, subito dopo lo svincolo, per circa 4-500 metri. E' una zona semicentrale caratterizzata da edifici ad uso promiscuo essendo altresì presenti anche fabbricati ad uso residenziale. La presenza di attività industriali-artigianali è agevolata dalla felice posizione geografica e logistica in virtù dell'immediata vicinanza sia al centro di Cagli sia alla superstrada. Entrambi gli opifici sono dotati di ampio spazio comune destinato a parcheggio e a manovra di veicoli pesanti.



- **Descrizione di massima dello stabile** - il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità oggetto di perizia è un complesso artigianale-industriale prevalentemente ad unico piano fuori terra con forma in pianta rettangolare allungata di dimensioni m. 75 × 26 e con struttura intelaiata in cemento armato prefabbricato suddivisa in cinque campate di luce m. 15 ciascuna.

Quattro di queste campate hanno copertura a due falde (con colmo e gronda paralleli ai lati corti del compendio stesso) ed una ha copertura piana a lastrico solare; quest'ultima è attualmente destinata a palestra comunale (distinta al sub. 29) ed è l'unica che parzialmente è a due livelli fuori terra. Le altre quattro campate, ad unico piano con altezza massima al colmo pari a circa m. 6,00 e minima in gronda pari a circa m. 5,00, costituiscono opifici artigianali o industriali.

Le due unità oggetto di perizia occupano ciascuna il 50% della campata centrale del compendio e non sono collegate tra loro. Esse sono identiche, entrambe con struttura ed impiantistica elettrica a vista. La copertura risulta composta da lastre/tavelle in fibrocemento appoggiate a travi in c.a.p. del tipo "Varese", ad interasse di circa un metro, che appoggiano su travi principali in c.a.p. di forma ad I a sezione variabile, di lunghezza pari a circa m. 15 ed interasse m. 6,50; tali travi appoggiano su pilastri anch'essi in c.a.p., collegati mediante giunto "a bicchiere" con fondazioni in c.a. del tipo superficiale.

Le pareti esterne (prospetto fronte) sono costituite da pannelli prefabbricati e sagomati in c.a.v. assemblati con la struttura portante; le pareti interne, che dividono le varie unità immobiliari sono costituite da mattoni forati (in laterizio o cls) e dotate di intonaco e tinteggiatura finale.

Ad eccezione di un unico piccolo spazio adibito a servizi igienici (vi sono due vani con un WC ciascuno ed un antibagno con lavandino) di dimensioni in pianta pari a circa m. 5,00 × 2,40 ed altezza pari a circa m. 2,70 realizzato con struttura leggera e precaria, la rimanente parte è costituita da un unico *open-space* adibito oggi a deposito/magazzino, in un caso per materiali edili (sub. 10) e nell'altro per materiali elettrici (sub. 9).

L'uguaglianza formale dei due opifici deriva anche dal fatto che sul posto il vano adibito ad ufficio indicato nella planimetria catastale relativamente al solo sub. 10, in realtà non esiste.

Oltre all'impianto elettrico, idrico e di scarico, le unità sono dotate anche di impianto di allarme ma non di riscaldamento. In ogni caso, attualmente, gli impianti presenti non sono funzionanti. All'esterno delle pareti il compendio è dotato di adeguati naspi antincendio.

La pavimentazione interna è del tipo industriale trattata e debitamente giuntata, quella esterna comune è in breccia. Gli infissi sono in metallo con profilo semplice. Le due unità sono



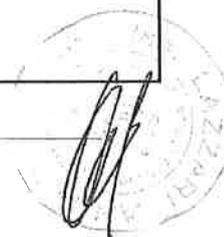
entrambe dotate di accesso pedonale e carrabile oltre a due finestre sull'unica parete esterna, dotate di griglia metallica fissa antintrusione.

La luce al locale è comunque garantita anche da lucernai sulla copertura ricavati al posto delle tavelle in fibrocemento.

- **Stato conservativo dell'immobile ed eventuale occupazione e titolo** – Lo stato conservativo dei locali, eccezion fatta per i servizi igienici, è più che sufficiente in rapporto al periodo di costruzione dell'immobile. Gli impianti, ovviamente necessitano di una manutenzione ordinaria/straordinaria in virtù del loro inutilizzo. Da quanto mi è stato possibile appurare con evidenza, i locali sono attualmente utilizzati come deposito di materiale senza una vera e propria occupazione quotidiana/ordinaria di personale a vario titolo (visto ed accertato il non funzionamento di impianti).
- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – Lo stato dei luoghi, eccezion fatta per le tramezzature leggere dell'ufficio presenti solo sulla carta dell'opificio al sub. 10, si presenta in conformità alla Concessione Edilizia n. 33 del 26/04/1990 in Variante alle precedenti C.E. 57/88 e 60/88 che prevedevano *“il progetto di ampliamento di fabbricato industriale esistente con costruzione di nuovi capannoni prefabbricati in c.a.”*. in allegato, oltre agli stralci grafici significativi, si riportano le relative Concessioni, il Collaudo statico del 18/06/90, e le due autorizzazioni di agibilità n. 23 del 26/10/92, relativa al sub. 9, e n. 7 del 14/02/92, relativa al sub. 10 (vedi Allegato n. 13).

Le planimetrie catastali in mio possesso (vedi Allegato n. 12), depositate al C.F in data 01/06/1990 dal Geom. Buroni Francesco, risultano conformi agli elaborati progettuali di cui sopra, depositati presso gli uffici competenti del Comune di Cagli (PU). La difformità relativa all'ufficio già segnalata non è affatto sostanziale essendo di facile ed immediata risoluzione; non pregiudica l'utilizzo, non inficia sostanzialmente l'alienabilità ed è senza dubbio ininfluenza per la stima; conseguentemente si attesta la sostanziale legittimità dell'immobile.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in zona industriale con indici, parametri e distacchi codificati dalle NTA del PRG vigente (e comunque già trattati nel progetto di ampliamento del '88-'90); la zona, in generale, risulta completamente urbanizzata eccezione fatta per la fascia di rispetto cimiteriale adiacente. In tali immobili la residenza non è consentita. Non sono assoggettati a vincoli che ne pregiudicano l'alienabilità o che possano influenzare il valore economico del bene stesso.



- **Superficie commerciale** - considerando trascurabile ai fini della presente stima la superficie esterna comune all'intero compendio immobiliare, la superficie reale di entrambe le unità immobiliari ad uso laboratorio/deposito industriale/commerciale, al lordo dei muri perimetrali di proprietà, corrisponde in questo caso a quella commerciale ed è pari ciascuna a mq. 196,00.
- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "confronto di mercato") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, altezza utile interna, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **535,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

#### 4.1 **Unità al subalterno 9**

196,00 mq × 535,00 €/mq = € 104.860,00 arrotondato a € **105.000,00** (diconsi euro centocinquemila/00).



**4.2**      *Unità al subalterno 10*

196,00 mq × 535,00 €/mq = € 104.860,00 arrotondato a **€ 105.000,00** (diconsi euro centocinquemila/00).

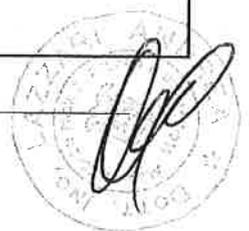
Tanto giudica in fede il sottoscritto.

## **7 – Porzione di fabbricato a schiera ubicato nel centro storico di Cagli (PU)**

Sulla base della documentazione tecnica necessaria che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti dell'Urbanistica di Cagli (PU), copia in sintesi della quale si riporta in allegato, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 04 Febbraio 2015 alle ore 9.30 mirato ad ispezionare i luoghi e i materiali costituenti il bene immobile, così come attestato anche dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 20), nonché a controllare e rilevare le misure/quote planivolumetriche al fine di verificare la congruenza con quanto riportato nella documentazione tecnica catastale ed urbanistica.

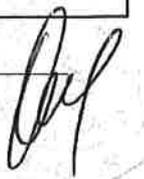
A tal fine, si attesta e certifica, per quanto di competenza, quanto segue:

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 425, sub. 8 (cat. A/10, classe 2, cons. 5 vani, rendita €. 787,60) e sub. 9 (cat. B/4, classe U, cons. 254 mc, rendita €. 196,77);



- **Proprietà** – in base alle visure catastali storiche datate il 18/12/2014 (vedi Allegato n. 21), l'immobile in oggetto risulta oggi intestato per la proprietà alla ditta [redacted] con sede in [redacted] (P. Iva [redacted] dal [redacted] on atto di fusione Notaio [redacted] con la precedente [redacted] [redacted] ne, con atto di Compravendita Notaio [redacted] del 06/07/2000, aveva rilevato l'immobile dai Sigg. [redacted].
- **Ubicazione del sito e considerazioni logistiche** - trattasi di una porzione di un fabbricato a schiera ubicato all'interno del centro storico del **Comune di Cagli (PU), in via Verdi n. 7 - 9**. È raggiungibile percorrendo la vecchia Flaminia, dopo esser usciti dalla superstrada a "Cagli Est" direzione Fano-Roma, fino ad arrivare nella parte sud del centro storico in posizione baricentrica rispetto alle zone di parcheggio; in alternativa dallo svincolo dell'uscita "Cagli Ovest" proseguire sulla Provinciale 29 verso il centro storico. L'ubicazione è privilegiata essendo preticamente a due passi sia dalla piazza centrale e dalla relativa zona pedonale sia dalle arterie stradali principali della cittadina (strada provinciale, vecchia Flaminia nonché superstrada Fano-Roma).
- **Descrizione di massima dello stabile e cenni storici** - trattasi di porzione a schiera di un fabbricato di tre piani utili fuori terra, ubicato nel centro storico con doppio accesso in via Verdi: il primo, contraddistinto dal civico 9 accede direttamente al piano terra; il secondo, contraddistinto dal civico 7, accede al corridoio comune e da questo, sia attraverso la rampa di scale sia attraverso l'impianto ascensore, ai piani superiori.

È denominato "Ex teatro delle Muse" in quanto fu la sede dell'antico teatro cittadino. La prima sala per spettacoli di Cagli fu ricavata all'interno del Palazzo Comunale per la messa in scena di una commedia del cagliese Bernardino Pino nel 1585. Due secoli dopo, per l'esattezza nel 1754, fu inaugurato il Teatro delle Muse, eretto su disegno dell'architetto bolognese Raimondo Compagnini; di tale teatro oggi esiste solo la struttura esterna (cioè il fabbricato che lo contenne) in quanto la sala e tutto il resto venne demolito nel 1878 in occasione dell'inaugurazione della nuova costruzione del Teatro Comunale che corrisponde all'attuale teatro. Quest'ultimo, preceduto da piazzale, sorge su area totalmente autonoma (quella già di Palazzo Benedetti) ed è stato eretto fra il 1870 e il 1878 su disegno dell'architetto perugino Giovanni Santini con modifiche dell'ingegner Coriolano Monti e dell'ingegner Lorenzo Priori: ciò che rende difficile poter distinguere i singoli apporti in relazione ad una struttura piuttosto



tradizionale nella distribuzione delle sue parti e nella ricchezza ornamentale che le contraddistingue.

Nel merito del vecchio "Teatro delle Muse" si sa che, persa la sua originaria funzione di punto di ritrovo socio-culturale, venne successivamente utilizzato come mero magazzino di prodotti cerealicoli.

Tale immobile, in ogni caso, venne individuato già nei primi anni ottanta dall'Amministrazione Comunale di Cagli come struttura di rilievo inserendolo nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) che per lo specifico prevedeva già da allora interventi di restauro conservativo e destinazione d'uso a servizi pubblici socio-culturali.

Tale porzione di fabbricato, con pianta a forma regolare pseudo quadrata di lato circa m. 13,50, è distribuito su tre livelli utili fuori terra con copertura a due falde in legno e sovrastante manto in coppi. La struttura è composta da una muratura portante perimetrale in pietra mista a mattoni, di spessore variabile da cm 70 a cm. 60, e due pilastri interni centrali in muratura di dimensioni cm. 80x80 che sostengono gli orizzontamenti con doppia orditura di travi in legno e sovrastanti morali, anch'essi in legno, e pannelle in cotto. La prima orditura di travi è di grosse dimensioni per la destinazione d'uso di deposito/magazzino che aveva avuto in passato.

Ciò che oggi risulta visibile (vedi doc. fotografica – Allegato n. 20) è anche frutto di un recente e sostanziale intervento di consolidamento strutturale e di risanamento conservativo (primi anni 2000) che ha comunque preservato le caratteristiche originarie ovvero i pavimenti in cotto, le strutture a vista in mattoni fuggati, i solai con pannelle a vista e gli intonaci con malta di calce del tipo tradizionale. Al contempo si sono rivisitati ed adeguati i servizi igienici, gli impianti civili nonché particolari di modernità (vedi ad esempio piccole porzioni di solaio di calpestio in vetro portante trasparente) che, pur contrastando con l'originalità al contempo la rendono meglio visibile esaltandone le particolarità e lo stile.

Esternamente il fabbricato si contraddistingue dalle pareti intonacate e tinteggiate con colore verde chiaro che contrasta con quelle a vista degli adiacenti immobili appartenenti alla stessa schiera.

L'unità al piano terra e primo, distinta in catasto con il subalterno 9, è destinata ad uffici pubblici; attualmente tali piani sono occupati e condotti dagli Uffici Giudiziari del Giudice di Pace del Comune di Cagli.

Dall'atrio comune al piano terra accessibile dal civico 7, si entra nell'unità al piano terra che è composta da ampio disimpegno centrale (adibito parzialmente ad archivio), un'aula di



udienza, due uffici (aula testi e camera di consiglio), un angolo adibito a servizi igienici con antibagno.

L'aula di udienza ha anche accesso diretto dall'esterno attraverso l'ingresso adiacente, sempre su via Verdi, al civico 9.

Esclusivamente dal vano scale e/o ascensore comuni, posizionati sulla parte sinistra dell'immobile, si accede al piano primo composto da disimpegno centrale con ampia "reception" centrale, n. 2 studi sul fronte, n. 2 uffici sul retro (Giudice di Pace e Cancelleria Civile), un archivio, un ripostiglio e un angolo a servizi igienici (identico ed in colonna con quello sottostante).

La distribuzione interna dei locali, eccezion fatta per l'angolo adibito a servizi igienici, è stata recentemente realizzata con pareti leggere in cartongesso e struttura di alluminio con infissi interni in legno tamburato; le porte dei bagni, invece sono in legno pieno tipo rovere o similare, così come gli infissi esterni dotati di vetro-camera e di griglia metallica antintrusione esterna ma sprovvisti di sistemi oscuranti in genere.

Il pavimento è in piastrelle di gress porcellanato in entrambi i livelli, lo zoccolino battiscopa è anch'esso in gress abbinato agli elementi orizzontali; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti completamente con piastrelle lucide in ceramica di due tonalità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate escluse quelle relative ai due pilastri centrali in mattoncini a vista.

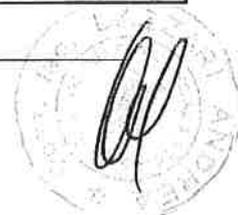
Il sistema di riscaldamento dei locali è del tipo tradizionale con termoconvettori o elementi radianti in acciaio, sempre a parete, alimentati da caldaia a gas metano posizionata all'interno di uno dei due servizi igienici (un bagno ed un WC) in ciascuno dei due livelli.

I locali sono dotati di impianto luce, videocitofonico, rete internet/pc, e condizionamento dagli stessi termoconvettori.

Il vano scala comune è dotato di sistema "segnapassi" che accende in automatico la luce in presenza di persone; l'impianto ascensore allo stato attuale non risulta funzionante.

Il pavimento dei pianerottoli comuni del vano scala/ascensore è del tipo tradizionale "rustico" in piastrelle di cotto con zoccolino battiscopa in legno. La scala di accesso ai vari piani è del tipo a chiocciola in struttura leggera legno/acciaio del tipo economico.

Procedendo dalla scala si arriva al piano secondo è cioè all'unità distinta al catasto al subalterno 8. Tale unità è adibita ad uffici privati con un angolo servizi in pianta maggiore a quello delle unità sottostanti per la presenza di un locale aggiuntivo provvisto di box docce, oltre ai soliti due WC e all'antibagno centrale. Eccezion fatta per i servizi di cui sopra, si tratta



fondamentalmente di un unico open-space con distribuzione interna degli spazi (n. 3 uffici, un disimpegno ed un'area centrale intercomunicativa) realizzata con pareti leggere in cartongesso per un'altezza pari a circa m. 2,20 tinteggiate in giallo chiaro.

Le finiture e gli impianti sono gli stessi di quelli sottostanti anche se questi ultimi, in questo livello non sono oggi funzionanti e in alcuni casi non completati (vedi alcuni punti prese e luce dell'impianto elettrico).

La copertura, interamente ricostruita ex novo con il recente intervento edilizio di cui si è già parlato, è a vista con struttura in travi principali di legno massello poste ad interasse di circa un metro al di sotto di elementi (morali) secondari, anch'essi in legno, che sorreggono le piastrelle in cotto ed il sovrastante manto in coppi. Tale struttura è sorretta da due massicce capriate in legno e acciaio che sopperiscono all'assenza, in tale livello, dei due pilastri centrali.

Sulla parte centrale della falda, il manto in coppi e piastrelle è sostituito da due ampi lucernari che illuminano in maniera ottimale l'ufficio nel suo insieme, in aggiunta agli infissi su ambo i lati liberi. Altro elemento che differisce dall'unità sottostante è la presenza di un ampio arco a sesto ribassato in mattoncini faccia a vista su una parete verticale perimetrale che *risalta* dal resto della superficie della stessa che, come il resto delle pareti, risulta intonacato.

Il tutto, comunque, come meglio si evince dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 20).

- **Stato conservativo dell'immobile ed eventuale occupazione e titolo** – L'intero compendio immobiliare, in virtù del recente intervento di risanamento conservativo e funzionale (primi anni 2000) effettuato dall'attuale proprietà, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto, sia in merito alle finiture interne che esterne. Per quanto riguarda l'occupazione, come già ricordato, l'unità al piano primo e terra risulta occupata dagli uffici pubblici giudiziari (sede del Giudice di Pace) con un regolare contratto di locazione stipulato tra l'allora proprietà (ITA S.r.l.) ed il Comune di Cagli in data 26/10/2009 (n. rep. 7228) di durata anni 6 (sei) a decorrere dal 01/07/2009 e pertanto con scadenza il 30/06/2015.

In merito invece all'unità al piano secondo, si riscontra che esso attualmente non è occupato ed è completamente sprovvisto di suppellettili, arredi e strumentazioni varie. Attualmente presenta segnali di incuria dovuti all'abbandono del locale (benchè legati alla sola mancata pulizia ordinaria delle finiture e al completamento dell'impiantistica elettrica – punti presa e luce - a vista) che contrastano con l'eleganza e la peculiarità della gradevole struttura in legno della copertura che gode, assieme ai vani adibiti a servizi igienici, di uno stato di conservazione più che soddisfacente.



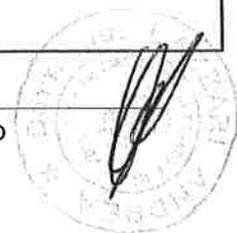
- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – Con Concezione Edilizia n. 109 del 28/11/00 e successiva Variante con Concessione Edilizia n. 128 del 06/12/2000 sono stati autorizzati e realizzati interventi di risanamento conservativo sostanziale che prevedeva la sostituzione dei solai al primo e secondo piano nonché di quello in copertura con nuovi della stessa tipologia, la realizzazione di un ascensore in c.a., la sostituzione della esistente scala con una nuova leggera in legno prefabbricata, la cordolatura in c.a. o in acciaio a livello degli orizzontamenti di piano, in copertura ed in fondazione.

Una seconda Variante in corso d'opera (sempre C.E. 128/01) prevede un cambio di destinazione d'uso al piano secondo da ufficio a presidio ambulatoriale di recupero e rieducazione funzionale con realizzazioni di pareti divisorie e porta d'ingresso allo scopo di rendere autonomo il suddetto piano. In calce si riporta stralcio significativo dei relativi allegati grafici. In data 19/11/02 si deposita in Comune la domanda per ottenere l'agibilità presentando la conformità degli impianti realizzati (idrotermosanitario, scarico, elettrico, ecc..) ed il collaudo strutturale, oltre alle dichiarazioni di fine lavori (in data 27/05/2002) e di regolare conformità da parte del DL. In data 11/12/2002 si rilascia autorizzazione di agibilità o d'uso n. 37 (vedi Allegato n. 22).

Infine, in data 25/06/2003 si rilascia Autorizzazione n. 7794/03 ad eseguire lavori relativi alla realizzazione di divisori interni nell'unità ai piani terra e primo così come riportato negli elaborati grafici che si riportano in calce.

Da quanto ho potuto accertare nel sopralluogo, lo stato dei luoghi è sostanzialmente in conformità con gli elaborati ultimi depositati presso gli uffici comunali che coincidono con le planimetrie catastali. Si rilevano solo alcune difformità non sostanziali esclusivamente nei divisori in cartongesso interni al piano terra e secondo: nel primo caso non esiste la tramezzatura che separa l'ingresso dall'aula d'udienza, la porta della camera di consiglio è a destra, nel secondo caso manca un divisorio che delimita il rip. ed uno che delimita l'ufficio sul retro con l'area centrale.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in pieno centro storico, zona omogenea A; l'immobile è classificato nel vigente P.P.C.S. come "*edificio eterogeneo*" per il quale si applica al massimo il "Risanamento conservativo". Il manufatto risulta essere classificato come bene paesistico ed ambientale ai sensi degli artt. 139 e 146 D.Lgs. n. 490/99 (ex Leggi 1497/39 e 431/85) nonché a vincolo di P.P.A.R. "Centri e nuclei storici" (art. 39), non risulta essere un bene storico artistico ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 490/99 (ex L. 1089/39 - ora D.L. n. 42/2004).



- **Superfici commerciali** - considerando che è lecito trascurare l'area comune relativa al vano scala e al vano ascensore, relativamente ai piani terra e primo, in quanto di proprietà ed uso non esclusivo, e che tale area al piano secondo possa essere considerata un 50% di quella esclusiva interna alle varie unità (essendo in questo caso utilizzata solo dalla proprietà di tale ultimo piano), le superfici commerciali del compendio immobiliare (così come distinto in catasto) ad uso ufficio (pubblico o privato), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

1 **Sub. 9** : Piano terra e primo                    = mq.  $2 \times 162,40$          $\times$  100%        = **mq. 324,80**

2 **Sub. 8** : Piano secondo                            = mq.  $166,1 \times 100\% + 25,60 \times 50\%$  = **mq. 178,90**

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*"), sebbene in questo caso specifico non sia così immediato e di facile risoluzione, essendo il bene abbastanza unico e difficilmente comparabile, è stato comunque preso come riferimento considerando, ovviamente, beni il più possibile simili (in pieno centro storico e/o monumentali) contestualizzati nel territorio in esame.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.



Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.815,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

### 7.1 Unità al subalterno 8

178,90 mq × 1.815,00 €/mq = € 324.703,00 arrotondato in **€ 325.000,00** (diconsi euro trecentoventicinquemila/00).

### 7.2 Unità al subalterno 9

324,80 mq × 1.815,00 €/mq = € 589.512,00 arrotondato in **€ 590.000,00** (diconsi euro cinquecentonovantamila/00).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

## 8 – Porzione di fabbricato, denominato “Palazzo Preziosi-Brancaleoni”, in via XX Settembre 101 / via Felici 6-8, nel centro storico di Cagliari (PU)

Sulla base della documentazione tecnica necessaria che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti dell'Urbanistica di Cagliari (PU), copia in sintesi della quale si riporta in allegato, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 04 Febbraio 2015 alle ore 11.00 mirato ad ispezionare i luoghi e i materiali costituenti il bene immobile, così come attestato anche dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 23), nonché a controllare e rilevare le misure/quote planivolumetriche al fine di verificare la congruenza con quanto riportato nella documentazione tecnica catastale ed urbanistica.

A tal fine, si attesta e certifica, per quanto di competenza, quanto segue:

- **Proprietà** – in base alla visura catastale storica datata il 18/12/2014 (vedi Allegato n. 24), tutte le sei unità immobiliari oggetto di perizia risultano oggi intestate per la proprietà alla ditta

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (PU) (P. Iva \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ che ne aveva la proprietà dal \_\_\_\_\_

48

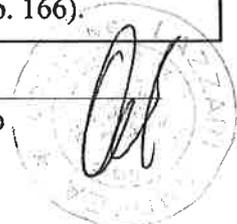


- **Ubicazione del sito e considerazioni logistiche** - trattasi di un complesso edilizio ubicato all'interno del centro storico del **Comune di Cagli (PU)**, tra **Via XX Settembre** e **Via Felici**. L'accesso principale e monumentale è contraddistinto al **civico n. 101 di Via XX Settembre**, ma vi è anche un accesso comune secondario in **Via Felici n. 8**. Una delle sei unità immobiliari ha invece unico accesso indipendente in **Via Felici n. 6**. È raggiungibile percorrendo la vecchia Flaminia, dopo esser usciti dalla superstrada a Cagli Est direzione Fano-Roma, e alla rotatoria entrando nel centro storico attraverso Porta Lombarda da dove, dopo circa cento metri, si arriva facilmente a destinazione.
- **Descrizione di massima dello stabile e cenni storici/artistici** - trattasi di un considerevole fabbricato storico adiacente ad altri immobili e denominato "Palazzo Preziosi-Brancaleoni" articolato prevalentemente su quattro piani fuori terra con pareti portanti in pietra e muratura, di spessore anche superiore ad un metro nei piani inferiori, che delimitano due corti interne (chiostrine) pavimentate in cotto, su una delle quali è stato recentemente (anno 2007) realizzato un ascensore in vetro e acciaio.

L'intero immobile è di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.L.vo n. 42/04, ex artt. 2 e 6 del Titolo I del D.L.vo n. 490/99, già Legge 1089/39, giusto D.M. del 09/07/90 notificato in data 26/09/90 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino il 02/11/90 al n. 3766 Reg. Part. A Favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali regionale.

Uno studio storico-artistico ci consente di *datare* tale compendio immobiliare come palazzo *quattrocentesco*. Nel 1483, Luca Preziosi, storico studioso a servizio della Repubblica, commissiona l'elegante portale lapideo della Chiesa di San Domenico e due anni dopo formula donazione irrevocabile "inter vivos" a favore della Canonica di Cagli. La ricca biblioteca del Preziosi era così messa a disposizione di tutti i concittadini mentre il Capitolo beneficiario, doveva apprestare un ecclesiastico che avesse cura dei libri ed abitasse nei locali della biblioteca senza permettere che alcun volume fosse mai portato all'esterno (Palazzini, 1949, p. 3-52). Nel 1489, il Preziosi, differentemente da quanto alcuni storici ritenevano, era ancora in vita poiché "era destinato dal Duca per suo Commissario e Giudice Generale sopra le confiscazioni di quelli che s'absentavano dallo stato suo senza licenza" (Gucci IV, p. 377-8, 380).

Discendente dalla famiglia dei Mancia, ebbe dalla moglie Anna di Ubaldino dei Bombacini di Gubbio tre figlie anche se una sola, di nome Preziosa, ereditò le fortune del padre e nel 1478 si maritò a Guido di Leonello Brancaleoni da Roccaleonella, con una dote che sarebbe stata fissata dal duca Federico da Montefeltro (Gucci, IV, p. 257, 349; Tarducci, 1909, p. 166).



I rapporti tra Cagli e i Brancaleoni hanno origini ancora più remote. Già nel 1107 pagavano, infatti, al priore della Canonica il canone per il feudo di Roccaleonella ed un Brancaleoni ricopriva la carica di podestà della città nel 1249. I nobili Brancaleoni risultavano cittadini di Cagli ed erano soliti fare armate e cavalcate in servizio della città e di partecipare ai parlamenti della comunità cagliese (Gucci, I, p. 274, 280-2; Bricchi, 1641, p. 126).

I Brancaleoni, con il matrimonio con la figlia di Luca Preziosi, consolidano i loro legami con Cagli nella cui Cattedrale fin dal 1348 era stata istituita da Paolino di Pazzo di Montefeltrano Brancaleoni una Cappella della cui esistenza si ha notizia fin dal 1417. Nel 1418 Trasmondo di Guido Brancaleoni riceveva la rinnova dell'enfiteusi dei cinque sestri del molino del ponte di Staffolino, posto in prossimità della Chiesa di Santa Croce, sita non lontano dalla cerchia urbana cagliese. I Brancaleoni avrebbero preso ad abitare stabilmente a Cagli a seguito della distruzione del castello di Roccaleonella, decretata da Lorenzo dei Medici nel 1517 con l'ordine di decapitare Federico Brancaleoni, sospettato di essere un sostenitore del partito dell'esiliato duca Francesco Maria I Della Rovere.

Mario Brancaleoni nel 1573 è confaloniere della città a testimonianza dell'inserimento pieno della famiglia nella vita di Cagli.

Adiacente al palazzo vi era la chiesa di San Giovannino che, rovinata dal terremoto del 1781, fu ridotta ad uso profano ed acquistata, insieme all'annesso ospedale, per 150 scudi romani da Don Donnino Tocci per i Loreti, che in quella data già possedevano il palazzo che era stato dei Brancaleoni (Faraoni, 1934, p. 20).

Pietro Loreti, originario di Saltara, nel 1783, in occasione del matrimonio con la nobildonna Caterina Copecci di Matelica, formulava istanza al Consiglio Comunale per essere iscritto al primo grado equivalente a quello "*Nobile e Patrizio di questa Città*"; dai verbali del consiglio del 07/06/83 si apprende come i consiglieri accolsero l'istanza in virtù *delle molte possidenze e doti personali* dello stesso Pietro Loreti. Il giurista Giuseppe Loreti sposava nel 1810 Virginia dei conti Mastai Ferretti di Senigallia, sorella del Cardinal Giovanni Maria. Nel 1846, al cognato principe di Santa Romana Chiesa che si recava a Roma per prendere parte al Conclave, Giuseppe Loreti, dopo averlo accuratamente ospitato disse "*mi auguro che Vostra Eminenza diventi Papa*", ma lo scettico Mastai Ferretti ebbe a rispondere "*di questo legno si fanno i fusi*". Tuttavia il Loreti lo avrebbe poco dopo incontrato, questa volta nella città eterna, per felicitarsi a nome della comunità cagliese per la sua elevazione al soglio pontificio con il nome di Pio IX (Rossi, III, p. 408; Tarducci, 1909, p. 111; Buroni, 1927, p. 33).

Nella “*Mappa della Città di Cagli*” del 1858, il palazzo è indicato come proprietà dei Loreti, con la posteriore annotazione “*ora dei Rapa*”. Il 3 Luglio 1861 il Consiglio decretava la sistemazione di Via Loreti, che solo nel Gennaio 1877 avrebbe cambiato denominazione, a seguito del prolungamento di Via Felici, l’odierna via Don Giuseppe Celli (A.C.C., Lib. Cons., 1861-1863, p. 17, 1877-1878, p. 17).

Ad eccezione di una porzione della facciata principale su via XX Settembre, le pareti esterne sono tutte intonacate; tale porzione risulta del tipo bugnata in pietra a faccia vista.

Essè è sapientemente realizzata a filari regolari di pietra bianca alternati a quelli di pietra rosata che stemperano la cruda e bianchissima pietra locale. Si tratta di un linguaggio cromatico rinvenibile in altri edifici cittadini di epoca precedente, dove i paramenti murari sono realizzati mescolando la pietra corgnola al marmarone rossiccio.

Essa richiama alla mente il bugnato rustico del piano terreno del palazzo dello Strozzi a Firenze, che Palla Strozzi fa realizzare negli anni 1425-34 su disegno di Michelozzo. Lo stesso architetto che nel 1444 progetta per Cosimo Medici il primo palazzo a bugnato digradante di piano in piano, ovvero il primo edificio nuovo di chiara impronta rinascimentale (Bucci, 1973, p. 7-14, p. 27-33).

La facciata bugnata in questione, che è corsa da due evidenti marciapiani in conci di pietra squadrata e sagomata, risulta stranamente priva del coronamento che doveva probabilmente essere, perlomeno in via progettuale, realizzato con un robusto cornicione.

In particolari condizioni di luce, le bugne che sono di forme regolari, tendono a creare l’illusione ottica di una struttura immateriale fatta di luce e ombre.

Il Bricchi descrive il palazzo di Luca Preziosi come “*adornata casa [...] composta di pietra corgna [...] e fregiata con sedili davanti*” (Bricchi, II, f. 173). Il che spiegherebbe la mancanza di un’elaborata fascia di collegamento tra piano di calpestio ed il bozzato, e troverebbe peraltro in Firenze vari esempi.

Tutte le finestre dei piani superiori, oggi con ornato in pietra serena, sono visibilmente frutto di rimaneggiamenti posteriori; non è dato sapere se in antico la forte facciata a bugnato rustico, era elegantemente modulata dai vuoti delle bifore.

Le due ali con facciata intonacata che stringono la parte a bugnata, nella mappa “*Nova Civitas Callii*” del 1670 figurano ancora decisamente più basse. Proprio in una delle due ale, la sinistra per precisione, il Rossi individua l’antica abitazione di un ramo dei Piccolomini stanziatosi a Cagli. Gli stemmi presenti in questa porzione di edificio furono sfigurati durante il periodo della Repubblica Cisalpina. In alto è tuttavia ancora leggibile la presenza di un’aquila,



mentre proprio al di sopra della piccola porta ad arco, a detta del Gucci, era l'arme dei Piccolomini.

Ai piedi di quelle che ormai sono solo due sagome di putti che reggono una corona con al centro uno scudo a cranio di cavallo, è incisa la scritta " *FABRITII SUNT HEC PRECLARA INSIGNIA CUIUS FAMA NITET MEDICI LATIUM CELEBRATA PER OMNE*".

A lato del portale principale con architrave sorretto da due mensole con foglie d'acanto sapientemente intagliate vi era una serie di alte finestre munite di grata con gli angoli smussati, come testimoniano quelle superstiti.

Autentico è l'elaborato portone ligneo con formelle recanti intagli a motivi floreali; al di là di tale monumento vi è un ampio androne d'ingresso con in fondo la presenza di una rampa di scale che si ricollega all'accesso secondario al civico 8 in Via Felici.

Tale ampio vestibolo d'ingresso, assieme allo scalone che conduce ai vari piani, conserva ancora oggi lo stile quattrocentesco con pavimento in piastrelle di cotto e soffitto ligneo arditamente lavorato e composto da doppia orditura di morali e travi, queste ultime appoggiate alla muratura con mensole tozze anch'esse lignee sapientemente intagliate con motivi floreali sulle facce a vista. Sulle pareti, in adiacenza a tali mensole vi sono in alcuni punti affreschi ed elementi di pregio storico-artistico.

Lo scalone, con gradini interamente in pietra, ha rampe disposte ad angolo attorno ad una tromba di scale massiccia delimitata da colonne e balaustrata lapidea.

L'intero compendio immobiliare è stato oggetto di un pesante intervento di restauro, consolidamento e recupero funzionale in tempi recentissimi (anni 2003 – 2007) conclusosi con la realizzazione, all'interno di una chiostрина comune, di un ascensore che conduce, assieme alla rampa quattrocentesca, ai vari livelli utili; tale intervento è affiancato a tutte quelle opere di adeguamento igienico-sanitario e a quelle relative agli impianti che nel rispetto dei caratteri storici e formali dell'edificio, contribuiscono a garantire la conservazione e al tempo stesso la piena funzionalità atta a garantire una destinazione commerciale o residenziale delle singole unità immobiliari costituenti il compendio (vedi documentazione agli atti – Allegati n. 24 e 25).

Nella fattispecie si parla di n. 12 abitazioni, n. 2 uffici, n. 2 magazzini e n. 3 negozi per un complessivo di n. 19 unità come si evince nell'allegato elaborato planimetrico.

Nel dettaglio, al di là delle opere di bonifica del terreno e delle murature dall'umidità, le opere di restauro hanno riguardato il rifacimento della copertura sempre in legno, il consolidamento e/o rifacimento degli orizzontamenti (con solai tipologicamente uguali a quelli originari, costituiti sempre con travi in legno uso fiume, con sovrapposti morali e manti in



pianelle), il consolidamento delle volte in muratura, dello scalone e delle strutture murarie in genere (mediante tecnica *cuci-scuci*) nonché restauro delle facciate mediante scarnitura, idrolavaggio, stuccatura delle sconnessure e ripristino (o consolidamento) dell'intonaco originario a base di calce o di trattamento consolidante (con prodotti resinosi idonei), previa pulitura accurata e successiva stuccatura con impasto di polvere di pietra in quelle a faccia a vista sul fronte principale. Il tutto sotto l'occhio vigile anche dei tecnici della Soprintendenza regionale.

Il ballatoio interno alla chiostrina è stato realizzato in ferro *lasciato a ruggine* con pavimento in pianelle di cotto.

L'ascensore rimane un oggetto autonomo ed estrapolato dal contesto circostante; persino i ballatoi sospesi di collegamento all'interno della chiostrina sono composti con gli stessi materiali dell'ascensore (acciaio e vetro) proprio per non introdurre elementi diversi che potrebbero sfuocare l'incisività tra nuovo e antico.

In merito alle singole unità, relativamente alle sole sei oggetto di perizia, si segnala che, ad eccezione di piccoli tratti e casi (opportunamente rilevati anche con doc. fotografica), l'interno perde (o meglio nasconde) le peculiarità dell'impianto quattrocentesco o comunque antico, come è facilmente visibile dalla documentazione fotografica stessa che si riporta in calce (vedi Allegato n. 23) e come meglio nel seguito verrà trattato per ciascuna di esse separatamente.

- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – in data 01/07/2003 è stata inoltrata dal Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della ditta allora proprietaria \_\_\_\_\_, a richiesta di Concessione Edilizia per lavori di *restauro, consolidamento e recupero funzionale dell'edificio* in oggetto. In data 25/09/2003 viene presentata relativa pratica strutturale (Denuncia n. 1703/03 cod. EML) agli uffici preposti della provincia di Pesaro-Urbino. In data 13/10/2003 viene rilasciato regolare Permesso di Costruire n. 43 con prescrizioni particolari dettate dalla Sovrintendenza e dalla U.S.L. con nota che si allega. In data 30/10/03 hanno inizio i lavori con comunicazione datata il 29/10/03. Con nota del 31/10/03 il Comune di Cagli comunica che il Permesso in questione è da intendersi come n. 57 e non 43 per mero errore di trascrizione. Con nota del 16/02/2004 la Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio Regionale conferma il parere positivo espresso con precedente nota n. 10172 del 20/06/03.

In data 05/12/2005 viene rilasciato e concesso il Permesso di Costruire n. 74 in variante a quello precedente (Pratica Edilizia n. 43/03) che sostanzialmente propone soluzioni di restauro

in accordo con quanto stabilito con i tecnici della soprintendenza regionale con sopralluogo *in situ* nonché curare aspetti e requisiti igienico-sanitari. In data 02/08/2006 viene rilasciata una seconda Variante con Permesso di Costruire n. 63 che integralmente conferma tutte le prescrizioni particolari di cui al P. di C. originario. Stralcio degli elaborati grafici significativo di tale Variante si allega in calce essendo gli ultimi agli atti.

In data 28/08/06 viene acquisita agli uffici preposti della provincia PU la pratica strutturale relativa all'ultima variante (Denuncia n. 1431/06 cod. VEML1703/03 - 744/06) con in calce l'allegato elaborato grafico.

In data 05/09/06 viene depositato il certificato a strutture ultimate a firma del Direttore dei Lavori Dott. Ing.

In data 07/09/06 viene comunicata la fine lavori parziale e relativa ai subb. 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24 e 25 della particella 132; il giorno successivo si richiede l'agibilità con dichiarazione di conformità rilasciata dal committente. In data 18/10/2006 viene rilasciata regolare **autorizzazione di agibilità e d'uso n. 35** relativa ai suddetti subalterni.

In data 24/10/2006 viene comunicata la fine dei lavori totale ed in data 27/10/2006 richiesta l'agibilità relativa. In data 22/11/2006 viene rilasciata regolare **autorizzazione di agibilità e d'uso n. 42** relativa ai subalterni 10, 11, 17, 21 della particella 132 oltre al sub. 3 della particella 1089.

In data 15/02/2007 viene depositato il progetto strutturale relativo alla realizzazione di ascensore accessorio interno (Denuncia n. 135/07 cod. NLJ); si riporta in calce elaborato grafico architettonico allegato alla sumenzionata denuncia. In data 31/10/2007 si richiede la relativa agibilità al Comune. In data 28/12/2007 viene rilasciata regolare **autorizzazione di agibilità e d'uso n. 42** del locale ascensore distinto al subalterno 26 della particella 132.

Lo stato dei luoghi si presenta in sostanziale conformità agli ultimi elaborati architettonici agli atti, così come a quelli depositati in Catasto in data 23/06/2006 dal Geom.

..... con le eccezioni sostanziali (non ai fini della presente stima) limitate alla sola destinazione d'uso di n. 2 unità. La prima, relativamente al subalterno 11, urbanisticamente e catastalmente destinata a negozio (cat. C/1) è in realtà adibita a ufficio; la seconda, relativamente al sub. 37 (cat. A/2) (ex sub. 12 - cat. A/10), urbanisticamente destinata ad uffici (cat. A/10), è di fatto utilizzata come abitazione in conformità con la planimetria catastale.

In merito a tale ultimo punto, risulta infatti che in data 09/01/2012 è stata presentata agli uffici del Catasto dal Geom. Paupini Michele una variazione per cambio di destinazione d'uso da ufficio (sub. 12, cat. A/10) all'attuale abitazione (sub. 37, cat. A/2).

Se nel primo caso si evidenzia una difformità solo formale e non sostanziale essendo l'utilizzatore attuale la stessa ditta committente che ha provvisoriamente utilizzato i locali come sede effettiva non avendo in quella legale (Palazzo Felici-Balloni) il funzionamento degli impianti, nel secondo caso invece la difformità è pure sostanziale.

Concludendo, per quanto in mio possesso, si certifica la sostanziale legittimità dell'intero compendio immobiliare eccezion fatta per la destinazione d'uso dell'unità distinta al catasto al subalterno 37 (ex 12).

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in pieno centro storico e pertanto sottoposto alle attuazioni e prescrizioni di cui al vigente P.P.C.S. (Piano Particolareggiato del Centro Storico); l'intero compendio immobiliare è stato dichiarato di particolare interesse storico-artistico ai sensi della Legge 1089/39 abrogata dall'art. 166, comma 1, D.Lgs. 490/99 e dal D. Lgs. 42/04, con Decreto Ministeriale del 09/07/90 notificato dal messo comunale di Pesaro il 26/09/90 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali il 02/11/1990 al n. 3766 reg. part., conseguentemente ogni intervento di restauro e/o risanamento conservativo è soggetto al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

Ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 490/99 e D. Lgs. 42/04 tutti i relativi atti di compravendita o similari devono essere denunciati a cura della parte venditrice al Ministero per i beni colturali entro trenta giorni dalla data di stipula ai fini dell'eventuale diritto di prelazione da parte del Ministero stesso ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/04 (ex. art. 59 del D. Lgs. 490/99); le condizioni ed il procedimento per la prelazione di cui sopra sono regolati dagli artt. 61 e 62 del D.Lgs. 42/04 stesso, ai quali si rimanda.

### **8.1 Unità commerciale al piano terra in Via Felici 6**

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 132, **subalterno 11** (cat. C/1, classe 2, cons. 90 mq, rendita €. 1.138,79);
- **Descrizione di massima dell'immobile** - trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio disposta su un unico livello al piano terra con unico prospetto libero su via Felici e con ingresso indipendente distinto al civico n. 6. Oltre agli infissi esterni sul retro di via Felici, l'unità riceve aria ed illuminazione diretta anche da una finestra che prospetta su una delle due chiostrine



interne dello stabile. E' composta da tre vani utili, di altezza netta pari a circa m. 2,75, oltre ad un angolo adibito a servizi suddiviso in due W.C. con accessi separati, uno dei quali comprensivo anche di disimpegno. La distribuzione interna è perfettamente identica a quella riportata nella planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici (con la sola differenza, in questo ultimo caso, che il rip. è stato sostituito da un W.C.); le difformità riscontrate rispetto a tali elaborati non sono sostanziali e riguardano solo i due accessi esterni su via Felici: in un caso la portafinestra è stata sostituita con una vetrata fissa a circa cm. 50 da terra e nel secondo caso il portone d'accesso è stato posizionato a filo interno della parete muraria e non esternamente come riportato. In merito alla legittimità di tale immobile, oltre a ribadire quanto già detto nella pagina precedente, si segnala che tali difformità vanno comunque sanate, sia perché si tratta di modifiche prospettiche sia perché si interviene nel rapporto aeroilluminante del vano, e se del caso ripristinate come da elaborati progettuali con piccole e non sostanziali opere che non possono influenzare il valore del bene e pertanto la stima in oggetto.

I tre vani utili sono oggi chiaramente adibiti ad ufficio con presenza di n. 4-5 postazioni con altrettante scrivanie, poltrone, P.C., librerie ed accessori/supellettili di studio.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto con zoccolo battiscopa abbinato, eccezion fatta per la zona a servizi igienici pavimentata e rivestita (in altezza per circa m. 1,10) con piastrelle ceramiche; le pareti sono intonacate a calce con tinte chiare da bianco a grigio eccezion fatta per gli architravi interni che sono in legno a vista. Sempre in legno a vista è il soffitto con doppia orditura di travi principali e morali secondari sottostanti il letto di piastrelle in cotto. Gli infissi interni in alcuni casi sono in legno bugnati e laccati in stile antico, in altri sono moderni con semplice anta in vetro trasparente. Anche le finestre sono in legno con vetrocamera e *scuri* interni in legno, laccato e bugnato in tinta con le porte interne, e grata in ferro esterna antintrusione. Il portone d'ingresso è invece in ferro con due luci laterali in vetro; quest'ultimo è caratterizzato da un architrave esterno in pietra lasciato a vista rispetto al resto della parete intonacata.

Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale con termoconvettori a parete estate/inverno alimentati da caldaia indipendente a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia. L'unità è altresì dotata di videocitofono e di impianto di rete telefonica/internet adeguata alle esigenze delle attività di ufficio; non risultano impianti solari e/o fotovoltaico né sistemi di allarme e/o di videosorveglianza.



La particolare disposizione, posizione ed indipendenza consente un più che sufficiente livello di privacy e di godibilità dell'immobile stesso.

- **Stato conservativo dell'unità immobiliare ed eventuale occupazione e titolo** – L'unità in questione, in virtù del recente intervento di restauro e risanamento conservativo di cui si è già parlato gode di uno stato generale di conservazione più che discreto; in particolare lo stato attuale delle finiture e delle strutture risulta più che soddisfacente, così come risulta buono lo stato degli impianti ed accessori che risultano essere al momento funzionanti nonché conformi con le disposizioni legislative vigenti negli anni recenti (2003 - 2007) dell'intervento di cui sopra. Si segnala solo qualche traccia di umidità (sia interna che esterna) nella parte inferiore della parete portante muraria che prospetta su via Felici.

- **Superfici commerciali** - esse, al lordo dei muri perimetrali di proprietà, corrispondono a quelle ricavate dagli elaborati grafici allegati (nonchè debitamente confermate dal rilievo sul posto) e sono le seguenti:

- Unità ad uso negozio al piano terra (h = 2,75 m) = mq.  $123,25 \times 100\% =$  **mq. 123,25**

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate, anche in pieno centro storico dove spesso gli immobili risultano una porzione di fabbricati di particolare interesse storico-artistico, proprio come in questo caso.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non



tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.850,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

$123,25 \text{ mq} \times 1.850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 228.012,50$  arrotondato in **€ 228.000,00** (diconsi **euro duecentoventottomila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

## **8.2 Unità residenziale al piano secondo e terzo in via XX Settembre 101**

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 132, **subalterno 17** (cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, rendita €. 348,61);
- **Descrizione di massima dell'immobile** - trattasi di una unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta su due livelli con accesso comune sia dal portale sul fronte in via XX Settembre al civico 101 sia dall'ingresso sul retro in via Felici n. 8. Dall'androne si arriva all'unità tramite lo scalone condominiale quattrocentesco o tramite il nuovo ascensore, anch'esso comune.

Se consideriamo il prospetto principale su via XX Settembre l'unità si sviluppa al piano secondo e terzo (come indicato negli elaborati grafici catastali ed urbanistici), se invece consideriamo il prospetto sul retro in via Felici si tratta di unità al livello primo e secondo (vedi autorizzazione di legittimità urbanistica n. 42).

Essa gode di un unico prospetto libero su ciascun livello; quello superiore funge anche da sottotetto ed è suddiviso in superficie utile ed accessoria in virtù delle altezze minime e medie interne a ciascun vano.

Il livello inferiore, di altezza netta circa m. 3,00, è composto da un piccolo disimpegno antistante l'ingresso che conduce sia ad un bagno sia ad un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo con annesso angolo cucina. Da tale vano, per mezzo di una scala leggera con struttura metallica, si accede al piano sovrastante e sottotetto che è suddiviso in piccolo disimpegno centrale, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio (sul quale attualmente vi sono due letti singoli). L'altezza netta media della camera matrimoniale (e del bagno) è pari a circa m. 3,50 mentre quella media del ripostiglio risulta essere circa m. 1,75 con un massimo di circa m. 2,50.

Il piano inferiore è altresì dotato di due nicchie ricavate all'interno di una parete portante in una delle quali risulta posizionata la caldaia. La distribuzione interna è perfettamente identica a quella riportata nella planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici. Il ciò comporta una piena legittimità urbanistica dell'immobile.

La pavimentazione in entrambi i livelli è in piastrelle di cotto o similare di due formati (rettangolare e quadrato) con zoccolo battiscopa abbinato, eccezion fatta per la zona a servizi igienici pavimentata e rivestita (in altezza per circa m. 1,10) con piastrelle ceramiche di qualità; anche i sanitari sono di buon livello e stile moderno. Le pareti sono intonacate a calce con tinte chiare di vari colori.

Il solaio di sottotetto e quello a capanna di copertura sono in legno a vista: il primo a doppia orditura di travi principali e morali secondari con sovrastante manto di piastrelle in cotto, il secondo a semplice orditura di travi in legno massello e sovrastante tavolato anticato. Gli infissi interni sono in legno bugnati e laccati in stile antico. Anche le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane interne (sottotetto) o esterne (piano sottostante) in legno.

Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti a parete in ghisa alimentati da caldaia indipendente a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia. L'unità è altresì dotata di videocitofono e di impianto di rete telefonica/internet adeguata alle esigenze di casa; non risultano impianti solari e/o fotovoltaico né sistemi di allarme e/o di videosorveglianza.

- **Stato conservativo dell'unità immobiliare ed eventuale occupazione e titolo** – L'unità in questione, in virtù del recente intervento di restauro e risanamento conservativo, di cui si è già

detto, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto; in particolare lo stato attuale delle finiture e delle strutture risulta più che soddisfacente, così come risulta buono lo stato degli impianti ed accessori che risultano essere al momento funzionanti nonché conformi con le disposizioni legislative vigenti negli anni recenti (2003 - 2007) dell'intervento di cui sopra. Da quanto mi è stato riferito dal Sig. \_\_\_\_\_ e, l'immobile è attualmente abitato ed utilizzato dal sig. \_\_\_\_\_, che non era presente al momento del sopralluogo ma che risulta regolarmente conduttore in base al contratto di locazione ad uso abitativo del 01/12/2011 (regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Urbino – al numero 3513 serie 3 in data 30/12/11) di durata anni 4 e pertanto fino al 30/11/2015.

- **Superfici commerciali** - considerando che per il sottotetto accessorio è lecito considerare un valore unitario pari al 65% di quello della superficie utile ai piani secondo e terzo, le superfici commerciali dell'unità immobiliare (così come distinta negli elaborati grafici), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

- Piano secondo utile	= mq. 55,05	× 100%	= mq. 55,05
- Piano terzo e sottotetto utile	= mq. 26,43	× 100%	= mq. 26,43
- Piano terzo e sottotetto accessorio ad uso rip.	= mq. 26,65	× 65%	= mq. 17,32

per un totale pari a **mq. 98,80**;

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "confronto di mercato") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate, anche in pieno centro storico dove spesso gli immobili risultano una porzione di fabbricati di particolare interesse storico-artistico, proprio come in questo caso.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non



tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.935,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

$98,80 \text{ mq} \times 1.935,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 191.178,00$  arrotondato in **€ 191.000,00** (diconsi **euro centonovantunomila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

#### **8.4 Unità residenziale al piano terzo in via XX Settembre 101**

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 132, **subalterno 24** (cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, rendita €. 209,17);
- **Descrizione di massima dell'immobile** - trattasi di una piccola unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta su un unico livello, con accesso comune sia dal portale sul fronte in via XX Settembre al civico 101 sia dall'ingresso sul retro in via Felici n. 8. Dall'androne si arriva all'unità tramite lo scalone condominiale quattrocentesco o tramite il nuovo ascensore, anch'esso comune.



AA

L'unità si affaccia sul prospetto principale di via XX Settembre e si sviluppa su una piccola porzione centrale del piano terzo del compendio immobiliare (così come indicato negli elaborati grafici catastali ed urbanistici nonché nell'autorizzazione di legittimità urbanistica n. 35); se si eccettua una piccola apertura sull'unica parete esterna di dimensioni circa cm. 50×35 in corrispondenza della camera, l'immobile è illuminato e areato da lucernai sulla copertura con apertura degli stessi automatica e telecomandata.

Tale livello utile, infatti, corrisponde anche al piano sottotetto con copertura, termicamente isolata, a falda interamente in legno a vista con travi massicce e sovrastante tavolato anticato. Conseguentemente l'altezza netta di tale piano è variabile da un minimo di circa m. 1,75 ad un massimo di circa m. 4,25. L'unità in esame è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo con annessa cucina, da un piccolo disimpegno centrale, da un W.C. ed una camera.

La distribuzione interna è perfettamente identica a quella riportata nella planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici. Il ciò comporta una piena legittimità urbanistica dell'immobile.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto o similare di due formati (rettangolare e quadrato) con zoccolo battiscopa abbinato, eccezion fatta per il W.C. pavimentato e rivestito (con altezze variabili e comunque pari o superiori a m. 1,20) con piastrelle ceramiche di qualità di differente formato; anche i sanitari sono di buon livello e stile moderno. Le pareti sono intonacate a calce o similare con tinte chiare.

Gli infissi interni sono in legno bugnati e laccati in stile antico con graziose maniglie abbinata. Il portone d'ingresso è del tipo leggero ma al contempo elegante ed originale, realizzato in ferro e legno di rovere o similare impreziosito da chiodature regolari e serramentistica in ferro.

Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti a parete in ghisa alimentati da caldaia indipendente a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia. L'unità è altresì dotata di videocitofono ma non risultano impianti solari e/o fotovoltaico né sistemi di allarme e/o di videosorveglianza.

- **Stato conservativo dell'unità immobiliare ed eventuale occupazione e titolo** – L'unità in questione, in virtù del recente intervento di restauro e risanamento conservativo, di cui si è già detto, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto; in particolare lo stato attuale delle finiture e delle strutture risulta più che soddisfacente, così come risulta buono lo stato degli

impianti ed accessori che risultano essere conformi con le disposizioni legislative vigenti negli anni recenti (2003 - 2007) dell'intervento di cui sopra.

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato né si può pensare che fosse abitualmente utilizzato visto lo stato attuale dell'arredamento presente (vedi doc. fotografica); l'accesso è stato possibile per mezzo delle chiavi in possesso dello stesso Sig. Conti Salvatore, sempre presente durante le varie ispezioni.

- **Superfici commerciali** - le superfici commerciali dell'unità immobiliare (così come distinta negli elaborati grafici), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

- Piano terzo utile = mq. 62,95 × 100% = mq. 62,95

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate, anche in pieno centro storico dove spesso gli immobili risultano una porzione di fabbricati di particolare interesse storico-artistico, proprio come in questo caso.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*



Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.935,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

$62,95 \text{ mq} \times 1.935,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 121.808,25$  arrotondato in **€ 122.000,00** (diconsi **euro centoventiduemila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

### **8.5 Unità residenziale al piano primo in via XX Settembre 101**

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta oggi censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 132, **subalterno 37** (cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, rendita € 418,33);
- **Descrizione di massima dell'immobile** - trattasi di una unità immobiliare attualmente ad uso civile abitazione disposta su un unico livello con accesso comune sia dal portale sul fronte in via XX Settembre al civico 101 sia dall'ingresso sul retro in via Felici n. 8. Dall'androne si arriva all'unità tramite lo scalone condominiale quattrocentesco o tramite il nuovo ascensore, anch'esso comune.

L'unità si affaccia sul prospetto principale di via XX Settembre e si sviluppa sulla porzione di sinistra del piano primo del compendio immobiliare; tale posizione gli consente di godere, oltre all'affaccio sul fronte, anche di quello su due lati della chiostrina interna pavimentata alla quale è possibile addirittura accedere tramite un balcone ad uso esclusivo, da uno dei due infissi. Infine vi è anche la possibilità di affaccio nell'altra chiostrina interna attraverso la finestra nel disimpegno e quella nel WC adiacenti all'ingresso. Ciò consente una discreta luminosità ed aerabilità dei locali che valorizza l'unità stessa.

Tale unità abitativa è composta da un disimpegno nell'atrio che conduce sia ad un WC finestrato sia ad un ampio vano adibito a soggiorno/pranzo. Da tale ultimo vano si accede sia alla cucina, che completa la *zona giorno*, sia alla *zona notte* che è composta da disimpegno centrale, un W.C., e n. 2 camere. Completa la proprietà esclusiva un balcone con struttura e parapetto in ferro con pavimentazione in piastrelle di cotto, che prospetta su uno dei due lati della chiostrina interna, a cui è possibile accedere da uno dei due infissi esterni della cucina.

Se si eccettua il W.C. nella zona notte, tutte le altre stanze sono illuminate ed areate da finestre in legno, bugnate e laccate, dotate di vetro-camera e di persiane esterne anch'esse in legno. Anche gli infissi interni sono in legno bugnati e laccati in stile antico con graziose maniglie abbinatae.

Le pareti interne verticali sono intonacate a calce o similare con tinte di vari colori, anche vivaci, eccezion fatta per il W.C. adiacente all'atrio che è prevalentemente in mattoni a vista con soffitto a volta.

Se si esclude il vano adibito a cucina e quello a WC nell'ingresso, la copertura è in legno con doppia orditura di travi, squadrate e massiccie, e morali con sovrastante letto in piastrelle di cotto, con un'altezza utile di circa m. 3,50 sotto queste ultime. Per quanto riguarda il soffitto della cucina esso è impreziosito da deliziosi dipinti/affreschi su un controsoffitto, presumibilmente in camorcanna, di forma curvilinea del tipo volta a crociera o similare che limitano l'altezza utile massima del vano a circa m. 3,00 dal pavimento.

Quest'ultimo è in piastrelle di cotto o similare di forma rettangolare disposta in modi differenti da vano a vano con zoccolo battiscopa sempre abbinato; eccezione a tale pavimento viene fatta per i due W.C. pavimentati e rivestiti (con altezza variabile ma pari ad almeno m. 1,10) con piastrelle ceramiche di qualità; anche i sanitari sono di buon livello e stile moderno. Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti a parete in ghisa (in alcuni vani in acciaio) alimentati da caldaia indipendente a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia. L'unità è altresì dotata di videocitofono ma non risultano impianti solari e/o fotovoltaico né sistemi di allarme e/o di videosorveglianza.

La distribuzione interna è perfettamente identica a quella riportata nella planimetria catastale che corrisponde anche a quella riportata negli elaborati grafici urbanistici con la differenza che in questo ultimo caso vi è riportata una destinazione d'uso ad ufficio. In particolare si segnala una reception al posto del soggiorno/pranzo e tre uffici al posto della cucina e delle due camere. Ciò comporta che i vani non sono legittimati per la destinazione che di fatto si evince sul posto e che non possono essere adibiti ad altri usi diversi da quelli "ad ufficio" salvo preventiva richiesta di autorizzazione all'amministrazione comunale, come anche riportato nel certificato di legittimità urbanistica n. 35 del 18/10/2006 che si riporta in calce (fatto salvo, ovviamente altra documentazione urbanistica non segnalata dai tecnici comunali al sottoscritto).

Pertanto, pur non potendo confermare la legittimità dell'immobile, valutando la fattibilità della sanatoria (senza opere edili) e quanto altro ai fini della presente stima, si ritiene che tale



difformità non influenzi in maniera sostanziale la valutazione economica del bene che pertanto si esplicita e si determina (con le dovute considerazioni e valutazioni) così come di seguito riportata.

- **Stato conservativo dell'unità immobiliare ed eventuale occupazione e titolo** – L'unità in questione, in virtù del recente intervento di restauro e risanamento conservativo, di cui si è già detto, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto; in particolare lo stato attuale delle finiture e delle strutture risulta più che soddisfacente, così come risulta buono lo stato degli impianti ed accessori che risultano essere al momento funzionanti nonché conformi con le disposizioni legislative vigenti negli anni recenti (2003 - 2007) dell'intervento di cui sopra.

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato e siamo potuti accedere grazie alle chiavi in possesso del Sig. \_\_\_\_\_ che ci ha accompagnato ad ispezionare e rilevare tutti i vani dell'immobile; sempre lo stesso \_\_\_\_\_ mi ha riferito che attualmente l'immobile è ceduto in locazione alla Sig.ra \_\_\_\_\_ in base a regolare contratto ad uso abitativo del 01/12/2011 (registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Urbino – al numero 3511 serie 3 in data 30/12/11) di durata anni 4 e pertanto fino al 30/11/2015.

- **Superfici commerciali** - considerando che per il balcone è lecito considerare un valore unitario pari al 33% di quello della superficie utile nel piano stesso, le superfici commerciali dell'unità immobiliare (così come distinta negli elaborati grafici), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

- Piano primo utile = mq. 116,45 × 100% = mq. 116,45
- Balcone su chiostrina comune = mq. 4,10 × 33% = mq. 1,35

per un totale pari a **mq. 117,80**;

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate, anche in pieno centro storico dove spesso gli immobili risultano una porzione di fabbricati di particolare interesse storico-artistico, proprio come in questo caso.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.980,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

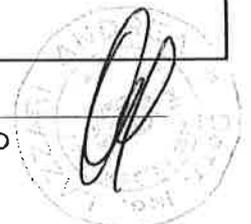
$117,80 \text{ mq} \times 1.980,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 233.244,00$  arrotondato in **€ 233.000,00** (diconsi euro duecentotrentatremila/00).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

### **8.6 Unità commerciale al piano terra in via XX Settembre 101**

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 132, **subalterno 10** (cat. C/1, classe 2, cons. 127 mq, rendita €. 1.606,96);
- **Descrizione di massima dell'immobile** - trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio e magazzino disposta al piano terra, oltre ad un vano accessorio al piano interrato, con accesso dall'androne comune in adiacenza al portale sul fronte in via XX Settembre al civico 101.

L'unità si sviluppa su una cospicua porzione della parte di sinistra del piano terra (considerando il prospetto principale su via XX Settembre) e comprende anche la proprietà esclusiva di una delle due chiostrine interne, sempre al piano terra, oltre ad un vano di modeste dimensioni al piano interrato adibito a magazzino accessorio, privo di finestre.



L'unità è composta da un unico ampio locale utile ad uso commerciale, attualmente diviso solamente da una parete vetrata interna, dal quale si accede, per mezzo di una scala in muratura interna, sia al locale accessorio al piano interrato sia ad un altro locale accessorio, ad uso magazzino, ad un livello leggermente rialzato; da tale ultimo locale si accede ad un locale servizi igienici (dotato di antibagno e n. 2 W.C.) e quindi alla chiostrina esterna, pavimentata con piastrelle di cotto.

Anche la pavimentazione interna è in piastrelle di cotto, più o meno rifinita e con presenza o assenza dello zoccolo battiscopa a seconda dei locali, eccezion fatta per i due W.C. pavimentati e rivestiti (in altezza per circa m. 1,10) con piastrelle ceramiche di qualità; anche i sanitari sono di buon livello e stile moderno. Le pareti verticali dei locali al piano terra sono intonacate a calce con tinte chiare. Le porte interne, qualora esistenti sono in vetro, eccezion fatta per i locali servizi igienici che sono dotati di infissi in legno bugnato e laccato in stile antico con maniglie debitamente abbinata.

La copertura del locale utile, di altezza netta circa m. 3,60 da terra, è in legno a vista con doppia orditura di travi principali e morali secondari e sovrastante manto di piastrelle in cotto. Le finestre, ove esistenti, sono in legno (identiche a quelle dei piani sovrastanti) con vetrocamera e grata in ferro esterna antintrusione; l'ampiezza di queste è molto limitata rispetto le dimensioni dei vani, che pertanto non risultano sufficientemente illuminati ed areati in maniera naturale.

In merito al locale magazzino accessorio al livello leggermente rialzato si segnala una copertura a volta a botte in mattoni a faccia vista con altezze minime ai bordi pari a circa m. 2,00 e massima in mezzeria pari a circa m. 3,90; la stessa copertura si presenta nel magazzino al piano interrato con altezze minime e massime pari rispettivamente a circa m. 2,00 e m. 3,00.

La distribuzione interna è perfettamente identica a quella riportata nella planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici. Il ciò comporta una piena legittimità urbanistica dell'immobile (vedi autorizzazione di legittimità urbanistica n. 42).

Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale con termoconvettori a parete alimentati da caldaia indipendente a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico ed informatico del tipo civile in parte a vista ed in parte sotto traccia. L'unità non risulta dotata di impianti solari e/o fotovoltaico né sistemi di allarme e/o di videosorveglianza.

- **Stato conservativo dell'unità immobiliare ed eventuale occupazione e titolo** – L'unità in questione, in virtù del recente intervento di restauro e risanamento conservativo, di cui si è già



detto, gode di uno stato generale più che discreto (buono direi, valutando la copertura in legno e la pavimentazione in cotto), sebbene lo stato di abbandono attuale del locale influisce negativamente sullo stato di conservazione di alcune finiture (mi riferisco ad alcuni segnali di umidità in alcune parti delle pareti, naturali in assenza di ricircolo di aria costante) così come degli impianti (luce e riscaldamento) che ad oggi non risultano funzionanti, e che pertanto necessitano di una manutenzione quantomeno ordinaria, benchè sicuramente conformi con le disposizioni legislative vigenti negli anni recenti (2003 - 2007) dell'intervento di cui sopra.

Da quanto mi è stato riferito dal Sig. Conti Salvatore, l'immobile è attualmente inutilizzato, così anche come ho potuto constatare e documentare in maniera evidente.

- **Superfici commerciali** - considerando che per il locale accessorio a magazzino e per i servizi igienici al piano leggermente rialzato è lecito considerare un valore unitario pari al 75% di quello della superficie utile ad uso negozio e che per la chiostrina ed il locale interrato è lecito considerare un 50%, le superfici commerciali dell'unità immobiliare (così come distinta negli elaborati grafici), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

- Piano terra a negozio (utile)	= mq. 82,85	× 100%	= mq. 82,85
- Piano terra a magazzino accessorio	= mq. 64,60	× 75%	= mq. 48,45
- Piano terra a servizi igienici	= mq. 22,40	× 75%	= mq. 16,80
- Piano interrato a magazzino "cieco"	= mq. 36,10	× 50%	= mq. 18,05
- Chiostrina esterna al PT	= mq. 18,60	× 50%	= mq. 9,30

per un totale pari a mq. 175,45;

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "confronto di mercato") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate, anche in pieno centro storico dove spesso gli immobili risultano una porzione di fabbricati di particolare interesse storico-artistico, proprio come in questo caso. Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza



nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.760,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

$175,45 \text{ mq} \times 1.760,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 308.792,00$  arrotondato in **€ 309.000,00** (diconsi **euro trecentonovemila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.