



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:  
Avv. Roberta Martelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Walter Saraghi**

CF:SRGWTR68T09L500Y  
con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30  
telefono: 0722330973  
fax: 0722330973  
email: w.saraghi@alice.it  
PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a CANTIANO VIA BEVANO 32, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **106,20** mq per la quota di:

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

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo storico della frazione di Chiaserna, distante circa 4 Km. dal comune di Cantiano (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni, sui lati non a confine con altre U.I. sono intonacati con tinteggiatura e solo una parte a livello del terreno è lasciata in pietra a vista. La copertura è in tegol-coppo con sporti di gronda in cemento armato.

L'unità abitativa è composta al Piano Terra da un locale cantina con un piccolo w.c. posizionato sotto la scala la quale collega il piano superiore, Piano Primo, dove troviamo la cucina e la sala. Una scala completamente in legno collega il Piano Primo al Piano Secondo dove ci sono due camere e il bagno.

L'accesso avviene tramite ingresso posto sotto il portico che si collega direttamente alla via pubblica (Via Bevano), e sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Le condizioni generali di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di 2,53 al PT, 2,40 al P1, 2,53/3,85 al P2. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 132 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA BORGO DI CHIASERNA n. 32, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica PS0034425 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RCHIESTA DAL COMUNE (n. 2225.1/2011)  
Coerenze: confina con unità immobiliari edifici F. 59 p.lla 133, p.lla 131 e terreno p.lla 134

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

**B deposito** a CANTIANO VIA BEVANO 32, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **5,70** mq per la quota di:

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

La pertinenza, oggetto di valutazione, è ricompresa nel nucleo storico esterno della frazione di Chiaserna, distante circa 4 Km dal comune di Cantiano (PU). Il piccolo fabbricato si sviluppa solo sul piano terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solaio di copertura in legno e piastrelle e manto in tegol-coppo. Intonaco nella quasi totalità delle pareti interne e pavimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e porta d'ingresso in legno. Sono presenti gli impianti idrico, scarico ed elettrico.

Lo stato manutentivo generale è buono. Ma dalla consultazione della documentazione amministrativa il deposito presente non risulta legittimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,25 media. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1099 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA BEVANO n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AMPLIAMENTO del 03/08/2012 Pratica n. PS0110112 in atti dal 03/08/2012 AMPLIAMENTO (n. 12274.1/2012)  
Coerenze: confina con particelle identificate al C.T. al F. 59 p.la 807 - 339 - 171

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.307,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.800,00
Data della valutazione:	20/12/2024

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

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

L'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato [REDACTED] e dal figlio maggiore [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Notaio Lupidi Leonardo di Gubbio ai nn. 100/67 di repertorio, iscritta il 02/12/2014 a URBINO ai nn. 4941/775, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Cantiano (PU) Via Borgo di Chiaserna n. 32, distinto al N.C.E.U. al Foglio 59 particella 132 (Cat. A/4, vani5 piano T-1-2) e al Foglio 59 p.lla 1099 sub. 1 (Cat. C/2 mq. 20 piano T). .

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 3 (Cat. A/3, vani 6,5 piao T-1-2-3), oggetto del secondo lotto

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

pignoramento, registrata il 04/01/2024 a URBINO ai nn. 783, trascritta il 08/02/2024 a URBINO ai nn. 765/599, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI URBINO - UNEP.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Cantiano (PU) Via Borgo di Chiaserna n. 32, distinto al N.C.E.U. al Foglio 59 particella 132 (Cat. A/4, vani5 piano T-1-2) e al Foglio 59 p.lla 1099 sub. 1 (Cat. C/2 mq. 20 piano T). .

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'immobile al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 3 (Cat. A/3, vani 6,5 piao T-1-2-3), oggetto del secondo lotto

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Si specifica che l'unità immobiliare identificata al F. 59 p.lla 1099 sub. 1 non ha un accesso diretto dalla pubblica via se non quello di attraversare il loggiato che occupa le particelle 131, 132 e la particella 171 sempre del F. 59

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/08/1994 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli (PU) ai nn. 12095/2698 di repertorio, trascritto il 01/09/1994 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 3904/2930.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 132 e piccolo appezzamento di terreno identificato al N.C.T. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 905 (da cui in seguito avrà origine il deposito identificato al F. 59 p.lla 1099 sub. 1)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/08/1994 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli (PU) ai nn. 12095/2698 di repertorio, trascritto il 01/09/1994 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 3904/2930.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 132 e piccolo appezzamento di terreno identificato al N.C.T. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 905 (da cui in seguito avrà origine il deposito identificato al F. 59 p.lla 1099 sub. 1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta agli atti autorizzativi da parte di codesto CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non ha rintracciato nessuna pratica edilizia riguardante l'immobile identificato al N.C.E.U. al F. 59 p.lla 132. Per cui, in base all'Art. 9bis del DPR n. 380/2001, per la legittimità dell'immobile ci si baserà sulle informazioni catastali di primo impianto dato che è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo. La planimetria (allegata) presente a catasto è la scheda n. 485 del 14/06/1943.

Anche per l'immobile identificato al N.C.E.U. al F. 59 p.lla 1099 sub. 1, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non ha rintracciato nessuna pratica edilizia che possa legittimare l'immobile e anche al N.C.E.U. non è stato rinvenuto alcun documento in archivio. Tuttavia nell'atto di vendita stipulato dal Notaio Stefano Manfucci di Cagli trascritto il 01/09/1994 in Conservatoria di Urbino al nn. 3904/2930 si fa riferimento a "piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Cantiano, frazione Chiaserna, della superficie di metri quadrati quarantaquattro (mq. 44), con sovrastante piccolo manufatto edilizio di vecchissima costruzione non censito a catasto", "riportato in N.C.T. di detto Comune alla partita 5995, foglio 59, mappale 905 di mq 44" da cui deriva il Foglio 59 p.lla 1099 sub. 1. Di questo manufatto, in parte crollato con gli eventi atmosferici del 2012, c'è una prima planimetria catastale del 26/03/2012 allegata ad una richiesta DIA del 28/03/2012 prot. ID 6/2012 ed una seconda planimetria in ampliamento del 03/08/2012 allegata ad una richiesta di P. di C. per lavori di restauro e risanamento conservativo dello stesso manufatto (P.E. n. 24 del 2012) che l'Amministrazione Comunale ha negato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 48 del 18/10/2005 e s.m.i., l'immobile ricade in zona A - zona di interesse storico; - sottozona A2 e parte in zona B - zona B2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: I fabbricati sono individuati in zona A residenziale di interesse storico, sottozona A2, art. 41 delle NTA, e parte del



fabbricato individuato catastalmente al F. 59 p.lla 1099 in zona B, sottozona B2.2. art. 45 delle NTA. Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto dello stato dei luoghi con la scheda reperita all'Agenzia delle Entrate si riscontra che la scala interna di collegamento tra i piani non è nella stessa posizione, anche l'apertura dell'ingresso è in altra posizione come pure l'apertura che mette in collegamento la sala con la cucina. Inoltre sono stati ricavati un w.c. al Piano Terra e un Bagno al Piano Secondo. L'altezza dei locali del Piano Terra è di mt. 2,53, quella del Piano Primo è di mt. 2,40 mentre quella del Piano Secondo va da Hmin. 2,53 a Hmax 3,85 (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

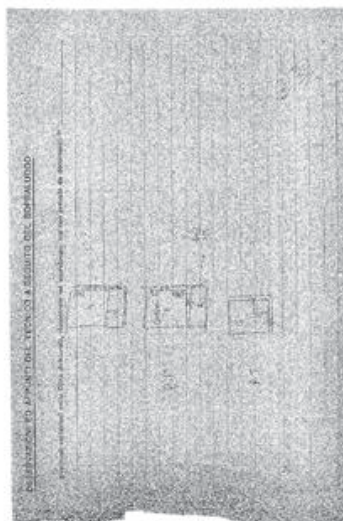
- Titolo in sanatoria più oneri: €3.000,00
- Conformità sismica: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato a N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 132



Scheda 485



Scheda 485

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito costruito in ampliamento a manufatto esistente ora demolito (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del deposito compreso di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato a N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 1099 sub. 1

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non sono riportate esattamente le aperture al piano



terra, non è indicato il w.c. sempre al piano terra e non sono indicate le effettive altezze dei locali al piano terra e piano secondo

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato a N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 132

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito in ampliamento a manufatto esistente ora demolito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento piantina catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato a N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 1099 sub. 1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito costruito in ampliamento a manufatto esistente ora demolito (normativa di riferimento: PRG, zona A - zona di interesse storico; sottozona A2 dove non è consentita l'edificazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto non sanabile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato a N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 1099 sub. 1

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

BENI IN CANTIANO VIA BEVANO 32, FRAZIONE CHIASERNA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a CANTIANO VIA BEVANO 32, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **106,20** mq per la quota di:

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

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo storico della frazione di Chiaserna, distante circa 4 Km. dal comune di Cantiano (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni, sui lati non a confine con altre U.I. sono intonacati con tinteggiatura e solo una parte a livello del terreno è lasciata in pietra a vista. La copertura è in tegol-coppo con sporti di gronda in cemento armato.

L'unità abitativa è composta al Piano Terra da un locale cantina con un piccolo w.c. posizionato sotto la scala la quale collega il piano superiore, Piano Primo, dove troviamo la cucina e la sala. Una scala completamente in legno collega il Piano Primo al Piano Secondo dove ci sono due camere e il bagno.

L'accesso avviene tramite ingresso posto sotto il portico che si collega direttamente alla via pubblica (Via Bevano), e sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Le condizioni generali di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di 2,53 al PT, 2,40 al P1, 2,53/3,85 al P2. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 132 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA BORGO DI CHIASERNA n. 32, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica PS0034425 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RCHIESTA DAL COMUNE (n. 2225.1/2011)

Coerenze: confina con unità immobiliari edifici F. 59 p.lla 133, p.lla 131 e terreno p.lla 134

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



*Passaggio da Via Bevano*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GUBBIO a 19 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Gubbio, Urbino e paesaggistici come il Monte Catria e Nerone.





Gubbio



Monte Catria

SERVIZI

negozi al dettaglio  
spazi verde  
municipio  
scuola elementare  
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 107 Km  
autobus distante 4 Km  
ferrovia distante 55 Km  
autostrada distante 55 Km  
superstrada distante 6 Km

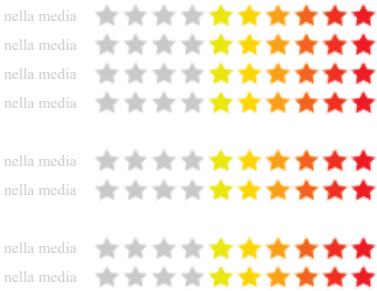


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, che si sviluppa per n. 3 piani fuori terra collegati fra loro da scala interna in muratura fino al piano primo e in legno dal piano primo al secondo è composta: al Piano Terra da locale cantina e un w.c. sottoscala, al Piano Primo dalla cucina e dalla sala e al Piano Secondo da n. 2 camere e un bagno. I locali hanno pavimenti in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra la cantina per l'altezza di circa mt. 1,80 è stata rivestita con del perlinato. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento con persiane esterne sempre in alluminio. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e di scarico mentre NON c'è l'impianto di riscaldamento che viene fornito con delle stufette elettriche amovibili. L'ACS viene prodotta tramite boiler elettrico posto nel w.c.. Nella sala è presente un camino a legna in muratura utilizzato per cucinare che però non è sufficiente per il riscaldamento. Lo stato manutentivo interno in generale è buono, con alcuni ambienti come il w.c. e la cantina al piano terra che necessitano di alcuni interventi migliorativi.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio  
*infissi interni:* singola anta realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni e pietrame ,  
il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in  
alluminio e vetro  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio  
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
*fognatura:* mista con recapito in collettore o rete comunale  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in laterocemento  
*scale interne:* a rampa unica realizzate in muratura e legno  
*strutture verticali:* costruite in pietra e mattoni







*Deposito PT*



*Soggiorno P1*



*Cucina P1*



*Camera P2*





Bagno P2



Camera P2

CLASSE ENERGETICA:



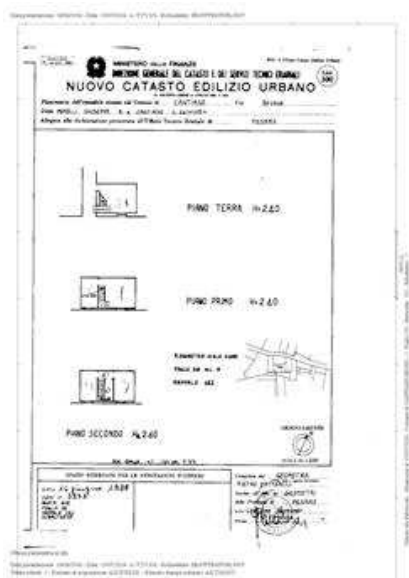
[191,65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20241219-041008-48537 registrata in data 19/12/2024

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
Locali abitativi	87,00	x	100 %	=	87,00
Deposito	32,00	x	60 %	=	19,20
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>106,20</b>





F. 59 p.lla 132

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 790,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31428398/>

Descrizione: Appartamento all'asta in via Bevano

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 226,26 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico parametrico dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di rifinitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto sopra esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 530,00 (cinquecentotrenta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,20	x	530,00	=	<b>56.286,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 56.286,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 56.286,00</b>
---	---------------------

BENI IN CANTIANO VIA BEVANO 32, FRAZIONE CHIASERNA

**DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito** a CANTIANO VIA BEVANO 32, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **5,70** mq per la quota di:

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

La pertinenza, oggetto di valutazione, è ricompresa nel nucleo storico esterno della frazione di Chiaserna, distante circa 4 Km dal comune di Cantiano (PU). Il piccolo fabbricato si sviluppa solo sul piano terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solaio di copertura in legno e pannelle e manto in tegol-coppo. Intonaco nella quasi totalità delle pareti interne e pavimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e porta d'ingresso in legno. Sono presenti gli impianti idrico, scarico ed elettrico.

Lo stato manutentivo generale è buono. Ma dalla consultazione della documentazione amministrativa il deposito presente non risulta legittimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,25 media. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1099 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA BEVANO n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AMPLIAMENTO del 03/08/2012 Pratica n. PS0110112 in atti dal 03/08/2012 AMPLIAMENTO (n. 12274.1/2012)  
Coerenze: confina con particelle identificate al C.T. al F. 59 p.la 807 - 339 - 171

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .





Fronte



Fianco



Interno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GUBBIO a 19 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Gubbio, Urbino e paesaggistici come il Monte Catria e Nerone.



Gubbio



Monte Catria

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
spazi verde  
municipio









## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti allo sviluppo precedentemente indicato per il corpo A trattando questa unità immobiliare come pertinenza della precedente.

Ciò premesso alla luce di quanto sopra esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 530,00 (cinquecentotrenta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,70 x 530,00 = **3.021,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.021,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.021,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CANTIANO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

## 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	106,20	0,00	56.286,00	56.286,00
B	deposito	5,70	0,00	3.021,00	3.021,00
				<b>59.307,00 €</b>	<b>59.307,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.307,00**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	€. 2.465,35
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 41,65
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.800,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CANTIANO VIA BEVANO 38, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **165,66** mq per la quota di:

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

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo storico esterno della frazione di Chiaserna, distante a circa 4 Km. dal comune di Cantiano (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni su tre lati sono in pietra facciavista mentre sul lato lungo via Bevano risultano intonacati a spruzzo con tinteggiatura originaria bianca. La copertura è in tegol-coppo con sporti di gronda in zampini di cemento e tavellonato di laterizio sormontata da una caldana di sabbia e cemento..

L'unità abitativa è composta al Piano Terra da un fondo/garage, cantina ed un piccolo wc a cui si accede dall'esterno. Una scala interna in muratura collega i vari piani dove troviamo al Piano Primo una cucina, una camera e un w.c., al Piano Secondo troviamo uno studio, un bagno e altra camera a tutta altezza. Al Piano Sottotetto si accede da una ulteriore scala in legno posizionata nel vano studio. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento a scuretti interni sempre in alluminio. Infine uno scoperto esclusivo completa la proprietà dell'immobile. Le condizioni di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di variabile da 2,45 a 2,55 mt..Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA BEVANO n. 38, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/09/2014 Pratica n. PS0075497 in atti dal 02/09/2014 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 15119.1/2014)
- Coerenze: confina con Via Bevano, unità immobiliari edifici F. 59 p.la 133, p.la 548 e terreno p.la 135

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>165,66 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.113,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 86.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Trattasi del figlio degli esecutati e residente nell'alloggio in forza di contratto di comodato d'uso gratuito verbale



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Notaio Lupidi Leonardo di Gubbio ai nn. 100/67 di repertorio, iscritta il 02/12/2014 a URBINO ai nn. 4941/775, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Cantiano (PU) Via Bevano, distinto al N.C.E.U al Foglio 59 p.lla 134 sub. 3 (Cat. A3, vani 6,5 piano T-1-2-3) .

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al N.C.E.U di Cantiano al F. 59 p.lla 132 e al Foglio 59 p.lla 1099 sub. 1 (Cat. C2, mq. 20 piano T), oggetto del primo lotto

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

pignoramento, registrata il 04/01/2024 a URBINO ai nn. 783, trascritta il 08/02/2024 a URBINO ai nn. 765/599, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI URBINO - UNEP.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Cantiano (PU) Via Bevano, distinto al N.C.E.U al Foglio 59 p.lla 134 sub. 3 (Cat. A3, vani 6,5 piano T-1-2-3) .

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche gli immobili al N.C.E.U di Cantiano al F. 59 p.lla 132 e al Foglio 59 p.lla 1099 sub. 1 (Cat. C2, mq. 20 piano T), oggetto del primo lotto

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che l'unità immobiliare non ha un accesso pedonale diretto dalla pubblica via se non quello dell'apertura del fondo/garage. Per arrivare all'attuale accesso pedonale il percorso da effettuare avviene attraverso il loggiato che occupa le particelle 131 e 132. Anche l'accesso al w.c. esterno avviene da scoperto di altra particella (la 1134).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/2013 a firma di Notaio Bassi Vincenzo di Gubbio (PG) ai nn. 407/264 di repertorio, trascritto il 12/09/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 4538/3098.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 1 (da cui



successivamente deriverà la porzione individuata al F. 59 p.lla 134 sub. 3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/2013 a firma di Notaio Bassi Vincenzo di Gubbio (PG) ai nn. 407/264 di repertorio, trascritto il 12/09/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 4539/3099.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2 (da cui successivamente deriverà la porzione individuata al F. 59 p.lla 134 sub. 3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/2013 a firma di Notaio Bassi Vincenzo di Gubbio (PG) ai nn. 407/264 di repertorio, trascritto il 12/09/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 4538/3098.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 1 (da cui successivamente deriverà la porzione individuata al F. 59 p.lla 134 sub. 3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/2013 a firma di Notaio Bassi Vincenzo di Gubbio (PG) ai nn. 407/264 di repertorio, trascritto il 12/09/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 4539/3099.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2 (da cui successivamente deriverà la porzione individuata al F. 59 p.lla 134 sub. 3)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/04/1970 fino al 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/1970 a firma di Notaio Manfucci Silvio di Cagli (PU) ai nn. 18680 di repertorio, trascritto il 18/09/1970 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 3747/2718.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2008 fino al 04/09/2013), registrato il 11/07/2013 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 602/9990/13, trascritto il 10/10/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 5047/3395.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2.

Già proprietà in parte per diritti pari a 4/30 in virtù di successione a Gori Rosa nata a Cantiano (PU) il 13/04/1915 ed ivi deceduta il 28/03/2003, denuncia di successione presentata in Urbino il 05/08/2004 al n. 72 vol. 384 trascritta presso ufficio Conservatoria di Urbino il 15/10/2004 al n. 8531 del Reg. generale al n. 8531 e del Reg. particolare al n. 4764

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2008 fino al 04/09/2013), registrato il 11/07/2013 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 602/9990/13, trascritto il 10/10/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 5047/3395.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2.

Già proprietà in parte per diritti pari a 4/30 in virtù di successione a Gori Rosa nata a Cantiano (PU) il 13/04/1915 ed ivi deceduta il 28/03/2003, denuncia di successione presentata in Urbino il 05/08/2004 al n. 72 vol. 384 trascritta presso ufficio Conservatoria di Urbino il 15/10/2004 al n. 8531 del Reg. generale al n. 8531 e del Reg. particolare al n. 4764

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2008 fino al 04/09/2013), registrato il 11/07/2013 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 602/9990/13, trascritto il 10/10/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 5047/3395.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2.

Già proprietà in parte per diritti pari a 4/30 in virtù di successione a Gori Rosa nata a Cantiano (PU) il 13/04/1915 ed ivi deceduta il 28/03/2003, denuncia di successione presentata in Urbino il 05/08/2004 al n. 72 vol. 384 trascritta presso ufficio Conservatoria di Urbino il 15/10/2004 al n. 8531 del Reg. generale al n. 8531 e del Reg. particolare al n. 4764

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2008 fino al 04/09/2013), registrato il 11/07/2013 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 602/9990/13, trascritto il 10/10/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 5047/3395.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2.

Già proprietà in parte per diritti pari a 4/30 in virtù di successione a Gori Rosa nata a Cantiano (PU) il 13/04/1915 ed ivi deceduta il 28/03/2003, denuncia di successione presentata in Urbino il 05/08/2004 al n. 72 vol. 384 trascritta presso ufficio Conservatoria di Urbino il 15/10/2004 al n. 8531 del Reg. generale al n. 8531 e del Reg. particolare al n. 4764

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2008 fino al 04/09/2013), registrato il 11/07/2013 a Ufficio Registro di Urbino ai nn. 602/9990/13, trascritto il 10/10/2013 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 5047/3395.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. di Cantiano (PU) al F. 59 p.lla 134 sub. 2.

Già proprietà in parte per diritti pari a 4/30 in virtù di successione a Gori Rosa nata a Cantiano (PU) il 13/04/1915 ed ivi



deceduta il 28/03/2003, denuncia di successione presentata in Urbino il 05/08/2004 al n. 72 vol. 384 trascritta presso ufficio Conservatoria di Urbino il 15/10/2004 al n. 8531 del Reg. generale al n. 8531 e del Reg. particolare al n. 4764

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato edificato ante 01 Settembre 1967 come indicato anche nell'atto a rogito Notaio Vincenzo Bassi di Gubbio del 10/09/2013 n. rep. 407 rac. 264, trascritto il 12/09/2013 a Conservatoria di Urbino (PU) ai nn. 4539/3099

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 157**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica ai prospetti fabbricato per allargamento porta e finestra, presentata il 30/04/1986 con il n. 3064 di protocollo di protocollo, rilasciata il 10/08/1995

Denuncia inizio lavori (Art. 22 - 23 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) **N. prot. ID 27/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria su immobile residenziale, presentata il 16/12/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 48 del 18/10/2005, l'immobile ricade in zona A - zona di interesse storico; - sottozona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il fabbricato è individuato in zona A residenziale di interesse storico, sottozona A2 , art. 41 delle NTA, si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità tecnica impiantistica di cui sopra è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento degli impianti esistenti in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti stessi

BENI IN CANTIANO VIA BEVANO 38, FRAZIONE CHIASERNA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTIANO VIA BEVANO 38, frazione CHIASERNA, della superficie commerciale di **165,66** mq per la quota di:

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





Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo storico esterno della frazione di Chiaserna, distante a circa 4 Km. dal comune di Cantiano (PU). Il fabbricato, costruito in aggregato ad altre unità abitative, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed ha struttura portante in muratura di pietra con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni su tre lati sono in pietra facciavista mentre sul lato lungo via Bevano risultano intonacati a spruzzo con tinteggiatura originaria bianca. La copertura è in tegol-coppo con sporti di gronda in zampini di cemento e tavellonato di laterizio sormontata da una caldana di sabbia e cemento..

L'unità abitativa è composta al Piano Terra da un fondo/garage, cantina ed un piccolo wc a cui si accede dall'esterno. Una scala interna in muratura collega i vari piani dove troviamo al Piano Primo una cucina, una camera e un w.c., al Piano Secondo troviamo uno studio, un bagno e altra camera a tutta altezza. Al Piano Sottotetto si accede da una ulteriore scala in legno posizionata nel vano studio. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento a scuretti interni sempre in alluminio. Infine uno scoperto esclusivo completa la proprietà dell'immobile. Le condizioni di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di variabile da 2,45 a 2,55 mt..Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA BEVANO n. 38, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/09/2014 Pratica n. PS0075497 in atti dal 02/09/2014 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 15119.1/2014)

Coerenze: confina con Via Bevano, unità immobiliari edifici F. 59 p.lla 133, p.lla 548 e terreno p.lla 135

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.



*Prospetto Ingresso*



*Fianco con w.c. esterno*





*Retroprospetto*



*Fianco Via Bevano*



*Fondo/garage*



*Scala legno sottotetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GUBBIO a 19 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Gubbio, Urbino e paesaggistici come il Monte Catria e Nerone.



*Gubbio*



*Monte Catria*



## SERVIZI

negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 107 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 4 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 55 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 55 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 6 Km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, che si sviluppa per n. 4 piani fuori terra collegati fra loro da scala interna, in muratura rivestita in pietra trani tra il piano terra e il piano secondo e rampa di scala in legno che collega il piano secondo con il sottotetto, è composta al Piano Terra da locale fondo/garage, cantina e w.c. con ingresso all'esterno, al Piano Primo sono presenti la cucina, una camera e un w.c. disimpegnati da un corridoio, al Piano Secondo sono presenti uno studio, una camera e un bagno disimpegnati da altro corridoio. Nello studio è ubicata la scala di legno di collegamento con il sottotetto e sotto la rampa è stato ricavato un ripostiglio. Il sottotetto presenta delle altezze che variano da H max di mt. 2,15 a H min. mt. 0,80 - 0,30. I locali abitabili hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco tinteggiato alle pareti, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento, in quasi tutte le aperture, con scuretti interni sempre in alluminio. Il fondo/garage ha come pavimentazione un battuto di cemento e il sottotetto si presenta in uno stato semigrezzo. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e di scarico mentre NON c'è l'impianto di riscaldamento che viene fornito con delle stufette elettriche e l'ACS viene prodotta tramite boiler elettrico posto nel bagno. In cucina è presente un camino a legna in muratura utilizzato per cucinare che però non è sufficiente per il riscaldamento. Completa la proprietà uno scoperto di circa mq. 37 a giardino con passaggio pedonale per accesso. Lo stato manutentivo sia interno che esterno è più che buono, dato la ristrutturazione avvenuta nel 2014, anche se si evidenzia una importante infiltrazione d'acqua dalla copertura nel vano studio in corrispondenza della canna fumaria (come si evince dalla foto allegata)

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> singola anta realizzati in legno tamburato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in a vista	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> centro dell'alloggio con rivestimento in marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in collettore o rete comunale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





comunale

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in laterocemento  
*scale interne:* a doppia rampa realizzate in muratura  
*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e  
completamento in opera  
*strutture verticali:* costruite in muratura



Scala ingresso

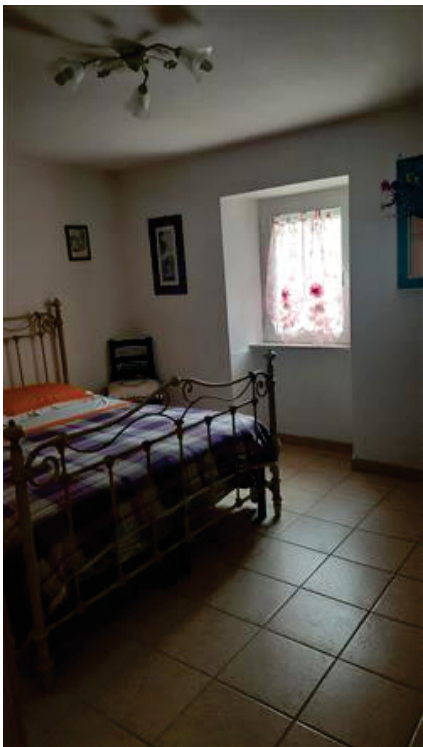


Cucina





Bagno



Camera



Camera



Studio

CLASSE ENERGETICA:



[308,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20241219-041008-48539 registrata in data 19/12/2024



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
Locali abitativi	131,13	x	100 %	=	131,13
Cantina e accessori	36,92	x	20 %	=	7,38
Garage	33,96	x	60 %	=	20,38
Sottotetto	8,80	x	35 %	=	3,08
Scoperto esclusivo	36,94	x	10 %	=	3,69
Totale:	247,75				165,66



F. 59 p.lla 134 sub. 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *18/12/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo: *55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *18/12/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Superfici principali e secondarie: *100*





Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 790,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31428398/>

Descrizione: Appartamento all'asta in Via Bevano

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 226,26 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico parametrico dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di rifinitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto sopra esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	165,66	x	550,00	=	<b>91.113,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 91.113,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 91.113,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazione a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CANTIANO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

#### 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	165,66	0,00	91.113,00	91.113,00
				<b>91.113,00 €</b>	<b>91.113,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.113,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.555,65**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 57,35**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.500,00**

data 20/12/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Walter Saraghi

