



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIACOMO PALMA**

CF:PLMGCM71P27L500Q  
con studio in URBINO (PU) via del Popolo, 27  
telefono: 0000000000  
email: minopamma@hotmail.com  
PEC: giacomo.palma@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2021

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a TAVOLETO via Casinella 1, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **261,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villetta singola (unifamiliare), disposta su quattro livelli; si compone di box/cantina al piano interrato, camera, dispensa, ripostiglio, disimpegno e wc al piano terra, soggiorno, pranzo, cucina, tre camere, bagno, balcone e loggia al piano primo, soffitta suddivisa in due ambienti al piano secondo (sottotetto). Scala interna esclusiva a servizio dei piani T, 1 e 2. **Il piano terra confina con altra unità immobiliare (laboratorio, altro lotto), e con questa condivide l'ampio scoperto con giardino e parcheggio. (vedi All. 03.1)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 346,03 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, 1, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) via Casinella, Part. 132, Part. 267, Part. 175, Part. 133, sub. 1 e 3.

Part. 133, sub. 1 (Bene comune non censibile). Il lotto sul quale sorge l'edificio ha una superficie catastale di 1600 mq. Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderal per accesso ai fondi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.

**A.1** terreno agricolo, composto da 1 particella (anche ad uso orto o giardino) confinante ed accessibile dallo scoperto della Part. 133.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 2060, reddito agrario 7,45 €, reddito dominicale 8,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (confini) Part. 175, Part. 132, Part. 133, sub. 1.

Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderal per accesso ai fondi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>261,12 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2.060,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 140.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 140.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Sopralluogo del 29/09/2022 in presenza di IVG. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 22/07/2022 (Ufficio di Urbino; vedi All. 07): non vi sono contratti in corso afferenti agli immobili pignorati.

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

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 01/07/2022, 20/07/2022, 28/07/2022 e 16/10/2022 tramite SISTER. La ricerca è stata eseguita utilizzando sia il nominativo del proprietario sia l'identificativo catastale (fabbricati e terreni); non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 03/08/2021 già in atti. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 06)

#### **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**, stipulata il 03/04/2007 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 10354/2806 di repertorio, iscritta il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 719 RP e 2824 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

In nota - alla voce "Unità negoziale, Immobile n. 1" - si riporta "Foglio 6, Particella 138 (...), Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Indirizzo VIA CASINELLA, N. civico 1 (...)": identificazione valida fino al 15/04/2010.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 13/09/2021 a Urbino ai nn. 4135 RP e 5464 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 03/08/2021, Rep. n. 406.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

**Nb: l'edificio ha impianto termosantario principale centralizzato: caldaia e serbatoio GPL si trovano rispettivamente nella Part. 133, sub. 3 e nella Part. 267; sarà dunque opportuno stipulare accordi - tra i futuri proprietari - sull'utilizzo e sulla manutenzione di detti impianti.**

Il piano interrato non è comodamente raggiungibile con l'automobile, pur essendo dotato di rampa.

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

L'intero edificio appartiene ad un solo soggetto: al momento non esiste una formale gestione condominiale; le oscillazioni dei costi energetici non consentono di individuare "spese di gestione" attendibili.

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

**Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/05/1981 a firma di Notaio Luciano Buonanno ai nn. 15476/2338 di repertorio, trascritto il 08/06/1981 a Urbino ai nn. 1929 RP e 2498 RG.

Atto di acquisto del lotto ove poi è stato costruito il fabbricato.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Tavoleto (richiesta via PEC: 02/07/2022, integrazione via PEC del 04/08/2022; visione documenti e consultazione in presenza in data 05/08/2022).

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

Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica **N. 13/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE, rilasciata il 18/04/1981 con il n. 782 di protocollo, agibilità del 20/10/1984.

(Prat. Ed. n. 1981/384/CO). Inoltre: Legge n. 64 del 02/02/1974, art. 30 - Denuncia costruzioni in corso prima dell'entrata in vigore del DM 10/02/1983 di aggiornamento delle zone sismiche della Regione Marche del 21/04/1983, prot. n. 4546 (Certificato n. 17/64); accertato con sopralluogo del 01/07/1983 stato dei lavori (strutture ultimate). Si certificava che la ditta non era tenuta al rispetto delle norme di cui alla suddetta legge relativamente alla costruzione cui si riferiva la denuncia.

Concessione in Sanatoria **N. 29/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

AMPLIAMENTO DI FABBRICATO MEDIANTE COSTRUZIONE DI SCANTINATO E MODIFICHE PROSPETTICHE, presentata il 12/03/1986, rilasciata il 03/02/1997 con il n. 576/86 di protocollo.  
(Prat. Ed. 29/86)

Denuncia Inizio Attività N. **1545/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO IN ZONA "E", presentata il 07/09/2010 con il n. 2556 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
(Prat. Ed. 2010/1545/DI)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 36 del 29/06/2000, CC n. 20 del 29/06/2007, CC n. 23 del 29/09/2008; CommCC n. 8 del 18/05/2016, l'immobile ricade in zona E (agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: (Sono zone agricole le parti del terreno comunale: destinate all'esercizio delle attività agricole; destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole; Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 del DM 02/04/1968. In tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della LR 13/90 e delle leggi vigenti in materia. Vedasi Art. 37 NTA, NORME COMPORTAMENTALI PER INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE). VINCOLI - Le particelle, o loro quota parte, sono assoggettate ai seguenti vincoli: - PRG - Zone di rispetto stradale; - PRG/PPAR - Zone di tutela dei crinali; - PRG - Vincolo idrogeologico RD 30/12/1923, n. 3267.. (vedi All. 09)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti è emerso un quadro di mancati adempimenti afferenti ai lavori eseguiti con la citata DIA del 07/09/2010: le comunicazioni inviate dal Comune e dall'ASUR al proprietario (esecutato) hanno inizio con una ingiunzione al pagamento con avvio di procedimento del 09/06/2011 e si susseguono fino al 14/01/2015 con una prescrizione emessa dall'ASUR. Dette comunicazioni hanno ad oggetto sia il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (rispettivamente € 1573,26 e € 459,70 oltre alle sanzioni in seguito applicate), sia l'assenza di chiusure/pannellature a delimitazione degli spazi come da progetto e come da planimetrie catastali (del 2011 - vedi All. 03.1). Inoltre un provvedimento dirigenziale del 04/10/2010 prescriveva che "in sede di agibilità dovrà provvedersi all'accatastamento dei parcheggi pertinenziali esterni", iter che dovrà essere ripreso e completato, visto che, al momento del sopralluogo (29/09/2022) le difformità lamentate erano ancora in essere. L'agibilità del 1984 pertanto è riferita al primo impianto del fabbricato. La situazione qui descritta grava tanto sull'abitazione (sub. 2) quanto sul laboratorio (sub. 3). La cifra indicata per la regolarizzazione è forfettaria ed è divisa in parti uguali per entrambi i subalterni. Il CTU sottoscritto non si esprime né sulle conformità di tipo igienico-sanitarie come da prescrizione dell'ASUR, né su quelle afferenti agli scarichi come da prescrizione di Marche Multiservizi. Per tutti questi aspetti si consigliano opportune valutazioni con l'ausilio di un tecnico di fiducia. (vedi All. 05)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di pannellature per delimitare gli spazi come da progetto approvato e come da planimetrie catastali depositate; in modo particolare la porta che attualmente permette il passaggio, a piano T, tra l'abitazione (villetta, sub. 2) e il laboratorio (sub. 3) non deve esistere. Inoltre, presenza impropria di sanitario nella soffitta (piano 2): da rimuovere. Difformità planimetriche di modesta entità, imputabili al momento della costruzione (1981). (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristini (pannellature), consultazioni e opportune asseverazioni presso gli enti citati (Uff. Tecnico / ASUR).

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristini, contributi e onorari: €2.500,00

Circostanza imputabile ad entrambi i subalterni (2 e 3). Dall'accesso agli atti il CTU ha rilevato una serie di provvedimenti riconducibili alla DIA del 07/09/2010, emessi tra il 2011 e il 2015, tra cui un documento di esito di sopralluogo dell'ASUR (14/01/2015) nel quale si prescrive di "chiudere con pannellatura la porta impropriamente realizzata al fine di impedire la comunicazione del laboratorio con la civile abitazione".

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA 1, FRAZIONE (VEDI ALL. 01)

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TAVOLETO via Casinella 1, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **261,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villetta singola (unifamiliare), disposta su quattro livelli; si compone di box/cantina al piano interrato, camera, dispensa, ripostiglio, disimpegno e wc al piano terra, soggiorno, pranzo, cucina, tre camere, bagno, balcone e loggia al piano primo, soffitta suddivisa in due ambienti al piano secondo (sottotetto). Scala interna esclusiva a servizio dei piani T, 1 e 2. **Il piano terra confina con altra unità immobiliare (laboratorio, altro lotto), e con questa condivide l'ampio scoperto con giardino e parcheggio. (vedi All. 03.1)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 346,03 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, 1, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) via Casinella, Part. 132, Part. 267, Part. 175, Part. 133, sub. 1 e 3.

Part. 133, sub. 1 (Bene comune non censibile). Il lotto sul quale sorge l'edificio ha una superficie catastale di 1600 mq. Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderali per accesso ai fondi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.



*L'edificio visto dall'accesso comune (è presente anche un piano interrato)*



*L'edificio visto dallo scoperto, con doppie finestre di tipo economico*



*L'edificio visto dallo scoperto, con doppie finestre di tipo economico*



*La comoda tettoia a protezione dell'ingresso (sub. 2)*



*La rampa verso il piano SI, internamente allo stato grezzo*



*Il terreno retrostante (Part. 267); le sistemazioni esterne sono essenziali*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A nord di Tavoleto, le unità immobiliari si trovano in prossimità della zona artigianale/industriale che sorge lungo la strada verso Montefiore Conca (RN). Distanze: circa 2 Km dal centro storico del

capoluogo / Comune di Tavoleto / Scuole dell'Infanzia e Primaria; circa 20 Km da Cattolica (RN), circa 21 Km da Urbino, circa 37 Km da Pesaro (via San Giovanni in M.). Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (21 Km), Ospedale di Cattolica (RN, 20 Km).

***Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)***

EDIFICIO: Cortili e spazi condominiali: Part. 133, sub. 1, comprensivo di accessi e parcheggi / Caratteristiche strutturali: CA e muratura nei tamponamenti; copertura a capanna con laterizio / Impianti tecnologici: serbatoio GPL / Stato di manutenzione: sufficiente.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie utile interna: circa 271,80 mq escluso il vano scala / Superfici balconi: 17,90 mq / Superfici terrazze: 0,00 mq / Superfici esterne: 2860,00 mq, compreso il sedime / Cantine: 0,00 mq / Soffitte: 95,30 mq / Garage: 0,00 mq / Box: 58,00 mq / Posto auto: sì / Servitù: / Esposizione prevalente: SE-SO / Stato di manutenzione: sufficiente / Impianti tecnologici: idrico, elettrico, termosanitario in comune con caldaia a gas GPL. (vedi All. 04.1)

Accessibilità (da via pubblica): cancello comune > tratto pedonale e carrabile in leggera salita > portoncino (sub. 2), portoncino e vetrina (sub. 3), circa 22 m.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, massimo – da OMI, 2° sem. 2021) = €/mese 835,50.



*Il vano scala che serve i tre livelli fuori terra, con finiture semplici*



*Il corridoio a servizio dei vani al piano 1; le porte sono di tipo economico*



Uno dei vani al piano 1, con finiture semplici



Il bagno al piano 1



La soffitta (piano 2), non completamente rifinita



Lo spazio comune antistante e il panorama, verso Tavoleto

CLASSE ENERGETICA:



[336,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20221029-041064-51142 registrata in data 29/10/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	179,10	x	100 %	=	179,10
BAL	17,90	x	30 %	=	5,37
SOF	95,30	x	50 %	=	47,65
BOX	58,00	x	50 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>350,30</b>				<b>261,12</b>

ACCESSORI:

**terreno agricolo**, composto da 1 particella (anche ad uso orto o giardino) confinante ed accessibile dallo scoperto della Part. 133.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 267 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 2060, reddito agrario 7,45 €, reddito dominicale 8,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: (confini) Part. 175, Part. 132, Part. 133, sub. 1.  
Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderale per accesso ai fondi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUE	2.060,00	x	100 %	=	2.060,00
<b>Totale:</b>	<b>2.060,00</b>				<b>2.060,00</b>



Part. 267



Part. 267

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)

Il procedimento adottato per valutare il suddetto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables o comparabili), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione: (...)

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

identificazione del segmento di mercato;

rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;  
rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);  
scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);  
compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);  
analisi dei prezzi marginali (adjustments);  
redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);  
sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

#### **Analisi del segmento di mercato**

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

#### **Parametri ed indici mercantili**

Localizzazione: Zona extraurbana / agricola-collinare scarsamente insediata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia Edilizia: villetta / appartamento in villetta.

Indici e Rapporti Mercantili (OMI Abitazioni civili / Zona extraurbana R1): (...)

Inoltre:

Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: autonomi e impiegati;

- Motivazione a vendere: recessione;

- Motivazione a comprare: / ;

- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: (...)

ville e villini: €/mq 904,00 – abitazioni fascia media: €/mq 747,00 (Borsino Immobiliare, 2022 – Abitazioni);

Sconto trattativa = circa 8% (Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 10/08/2022).

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione.

(...)

#### **Comparabili**

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

#### **Campione dei dati immobiliari**

In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato

(MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli “asking price”, nello stesso segmento.

Comparabile A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 09/12/2019 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel Comune di Tavoleto (PU), Via G. Leopardi, costruita nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 7, Part. 16\*, con una superficie di mq 255,40 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 50,00, SUE e Area di Sedime di mq 2.179,00, Superficie Veranda di mq 21,90. Il tutto è stato ristrutturato nel 1985.

Al prezzo di compravendita (PRZ) si applica l'aggiustamento (remoto): € 150.000,00 – 2,82% = € 145.800,00 (arr.).

Comparabile B. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare posta in vendita in data 03/06/2022 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel Comune di Tavoleto (PU), P.za Giardini R. Sanzio, costruita nel 1980 ed identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 7, Part. 76\*, con una superficie di mq 343,60 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 84,00, SUE e Area di Sedime di mq 939,00, Superficie Balcone di mq 47,20, Superficie Cantina di mq 55,30, Superficie Terrazza di mq 126,40, Superficie Mansarda di mq 19,40. Il tutto è stato ristrutturato nel 2016.

Al prezzo richiesto (PRZ) si applica l'aggiustamento (remoto): € 260.000,00 – 2,82% = € 252.668,00;

e lo sconto trattativa: € 252.668,00 – 8% = € 232.460,00 (arr.).

(...)

(per lo sviluppo competo vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare)

Ne deriva un valore al mq di € 540,00 circa.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>143.000,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 143.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 143.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Tavoleto, agenzie: Immobiliare.it, casa.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

#### 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	villa singola	261,12	2.060,00	143.000,00	143.000,00
				<b>143.000,00 €</b>	<b>143.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.500,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2021

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio artigianale** a TAVOLETO via Casinella 1, frazione (vedi All. 1), della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Laboratorio con spazio adibito alla vendita (di prodotti alimentari, attualmente), disposto su un solo livello; si compone di uno spazio principale antistante, adibito a ufficio e laboratorio, oltre a disimpegno, wc e vano tecnico/ripostiglio sul retro. **Il bene confina con altra unità immobiliare (altro lotto), e con questa condivide l'ampio scoperto con giardino e parcheggio. (vedi All. 03.2)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 47 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.2)  
Coerenze: (confini) via Casinella, Part. 132, Part. 267, Part. 175, Part. 133, sub. 2 e 3.  
Part. 133, sub. 1 (Bene comune non censibile). Il lotto sul quale sorge l'edificio ha una superficie catastale di 1600 mq. Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderale per accesso ai fondi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/10/2022</b>

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

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

Sopralluogo del 29/09/2022 in presenza di IVG. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 22/07/2022 (Ufficio di Urbino; vedi All. 07): non vi sono contratti in corso afferenti agli immobili pignorati.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 01/07/2022, 20/07/2022, 28/07/2022 e 16/10/2022 tramite SISTER. La ricerca è stata eseguita utilizzando sia il nominativo del proprietario sia l'identificativo catastale (fabbricati e terreni); non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 03/08/2021 già in atti. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 06)

##### 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**, stipulata il 03/04/2007 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 10354/2806 di repertorio, iscritta il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 719 RP e 2824 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

In nota - alla voce "Unità negoziale, Immobile n. 1" - si riporta "Foglio 6, Particella 138 (...), Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Indirizzo VIA CASINELLA, N. civico 1 (...)": identificazione valida fino al 15/04/2010.

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

pignoramento, trascritto il 13/09/2021 a Urbino ai nn. 4135 RP e 5464 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 03/08/2021, Rep. n. 406.

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Nb: l'edificio ha impianto termosantitario principale centralizzato: caldaia e serbatoio GPL si trovano rispettivamente nella Part. 133, sub. 3 e nella Part. 267; sarà dunque opportuno stipulare accordi - tra i futuri proprietari - sull'utilizzo e sulla manutenzione di detti impianti. Il laboratorio non è riscaldato, onde favorire determinati tipi di lavorazione (alimenti).**

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica

edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

L'intero edificio appartiene ad un solo soggetto: al momento non esiste una formale gestione condominiale; le oscillazioni dei costi energetici non consentono di individuare "spese di gestione" attendibili.

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

**Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/05/1981 a firma di Notaio Luciano Buonanno ai nn. 15476/2338 di repertorio, trascritto il 08/06/1981 a Urbino ai nn. 1929 RP e 2498 RG.

Atto di acquisto del lotto ove poi è stato costruito il fabbricato.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Tavoleto (richiesta via PEC: 02/07/2022, integrazione via PEC del 04/08/2022; visione documenti e consultazione in presenza in data 05/08/2022).

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

Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica **N. 13/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE, rilasciata il 18/04/1981 con il n. 782 di protocollo, agibilità del 20/10/1984.

(Prat. Ed. n. 1981/384/CO). Inoltre: Legge n. 64 del 02/02/1974, art. 30 - Denuncia costruzioni in corso prima dell'entrata in vigore del DM 10/02/1983 di aggiornamento delle zone sismiche della Regione Marche del 21/04/1983, prot. n. 4546 (Certificato n. 17/64); accertato con sopralluogo del 01/07/1983 stato dei lavori (strutture ultimate). Si certificava che la ditta non era tenuta al rispetto delle norme di cui alla suddetta legge relativamente alla costruzione cui si riferiva la denuncia.

Concessione in Sanatoria **N. 29/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO MEDIANTE COSTRUZIONE DI SCANTINATO E MODIFICHE PROSPETTICHE, presentata il 12/03/1986, rilasciata il 03/02/1997 con il n. 576/86 di protocollo.

(Prat. Ed. 29/86)

Denuncia Inizio Attività **N. 1545/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO IN ZONA "E", presentata il 07/09/2010 con il n. 2556 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

(Prat. Ed. 2010/1545/DI)

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 36 del 29/06/2000, CC n. 20 del

29/06/2007, CC n. 23 del 29/09/2008; CommCC n. 8 del 18/05/2016, l'immobile ricade in zona E (agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: (Sono zone agricole le parti del terreno comunale: destinate all'esercizio delle attività agricole; destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole; Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 del DM 02/04/1968. In tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della LR 13/90 e delle leggi vigenti in materia. Vedasi Art. 37 NTA, NORME COMPORTAMENTALI PER INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE). VINCOLI - Le particelle, o loro quota parte, sono assoggettate ai seguenti vincoli: - PRG - Zone di rispetto stradale; - PRG/PPAR - Zone di tutela dei crinali; - PRG - Vincolo idrogeologico RD 30/12/1923, n. 3267.. (vedi All. 09)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti è emerso un quadro di mancati adempimenti afferenti ai lavori eseguiti con la citata DIA del 07/09/2010: le comunicazioni inviate dal Comune e dall'ASUR al proprietario (esecutato) hanno inizio con una ingiunzione al pagamento con avvio di procedimento del 09/06/2011 e si susseguono fino al 14/01/2015 con una prescrizione emessa dall'ASUR. Dette comunicazioni hanno ad oggetto sia il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (rispettivamente € 1573,26 e € 459,70 oltre alle sanzioni in seguito applicate), sia l'assenza di chiusure/pannellature a delimitazione degli spazi come da progetto e come da planimetrie catastali (del 2011 - vedi All. 03.2). Inoltre un provvedimento dirigenziale del 04/10/2010 prescriveva che "in sede di agibilità dovrà provvedersi all'accatastamento dei parcheggi pertinenziali esterni", iter che dovrà essere ripreso e completato, visto che, al momento del sopralluogo (29/09/2022) le difformità lamentate erano ancora in essere. L'agibilità del 1984 pertanto è riferita al primo impianto del fabbricato. La situazione qui descritta grava tanto sull'abitazione (sub. 2) quanto sul laboratorio (sub. 3). La cifra indicata per la regolarizzazione è forfettaria ed è divisa in parti uguali per entrambi i subalterni. Il CTU sottoscritto non si esprime né sulle conformità di tipo igienico-sanitarie come da prescrizione dell'ASUR, né su quelle afferenti agli scarichi come da prescrizione di Marche Multiservizi. Per tutti questi aspetti si consigliano opportune valutazioni con l'ausilio di un tecnico di fiducia. (vedi All. 05)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di pannellature per delimitare gli spazi come da progetto approvato e come da planimetrie catastali depositate; in modo particolare la porta che attualmente permette il passaggio, a piano T, tra l'abitazione (villetta, sub. 2) e il laboratorio (sub. 3) non deve esistere. Difformità planimetriche di modesta entità, imputabili al momento della costruzione (1981). (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristini (pannellature), consultazioni e opportune asseverazioni presso gli enti citati (Uff. Tecnico / ASUR).

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristini, contributi e onorari: €2.500,00

Circostanza imputabile ad entrambi i subalterni (2 e 3). Dall'accesso agli atti il CTU ha rilevato una serie di provvedimenti riconducibili alla DIA del 07/09/2010, emessi tra il 2011 e il 2015, tra cui un documento di esito di sopralluogo dell'ASUR (14/01/2015) nel quale si prescrive di "chiudere con pannellatura la porta impropriamente realizzata al fine di impedire la comunicazione del laboratorio con la civile abitazione".

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TAVOLETO VIA CASINELLA 1, FRAZIONE (VEDI ALL. 1)

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a TAVOLETO via Casinella 1, frazione (vedi All. 1), della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Laboratorio con spazio adibito alla vendita (di prodotti alimentari, attualmente), disposto su un solo livello; si compone di uno spazio principale antistante, adibito a ufficio e laboratorio, oltre a disimpegno, wc e vano tecnico/ripostiglio sul retro. **Il bene confina con altra unità immobiliare (altro lotto), e con questa condivide l'ampio scoperto con giardino e parcheggio. (vedi All. 03.2)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 47 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Casinella, 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.2)

Coerenze: (confini) via Casinella, Part. 132, Part. 267, Part. 175, Part. 133, sub. 2 e 3.

Part. 133, sub. 1 (Bene comune non censibile). Il lotto sul quale sorge l'edificio ha una superficie catastale di 1600 mq. Nella parte settentrionale delle Part. 133 e 267 è riportata una doppia linea tratteggiata con asse sul confine: è una indicazione di strada poderali per accesso ai fondi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.



*L'ingresso / vetrina del laboratorio*



*Lo spazio per la lavorazione*



*Lo spazio per la lavorazione*



*La parete leggera che separa l'area ufficio*



*La porta (difforme) tra abitazione (sub. 2) e laboratorio (sub. 3)*



*L'area antistante (ufficio)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A nord di Tavoleto, le unità immobiliari si trovano in prossimità della zona artigianale/industriale che sorge lungo la strada verso Montefiore Conca (RN). Distanze: circa 2 Km dal centro storico del capoluogo / Comune di Tavoleto / Scuole dell'Infanzia e Primaria; circa 20 Km da Cattolica (RN), circa 21 Km da Urbino, circa 37 Km da Pesaro (via San Giovanni in M.). Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (21 Km), Ospedale di Cattolica (RN, 20 Km).

#### **Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)**

EDIFICIO: Cortili e spazi condominiali: Part. 133, sub. 1, comprensivo di accessi e parcheggi / Caratteristiche strutturali: CA e muratura nei tamponamenti; copertura a capanna con laterizio / Impianti tecnologici: serbatoio GPL / Stato di manutenzione: sufficiente.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie utile interna: circa 46,20 mq / Superfici balconi: 0,00 mq / Superfici terrazze: 0,00 mq / Superfici esterne: 800,00 mq, compreso il sedime / Cantine: 0,00 mq / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box: 0,00 mq / Posto auto: sì / Servitù: / Esposizione prevalente: SE-NE / Stato di manutenzione: buono / Impianti tecnologici: idrico, elettrico, termosantario in comune con caldaia a gas GPL. (vedi All. 04.2)

Accessibilità (da via pubblica): cancello comune > tratto pedonale e carrabile in leggera salita > portoncino (sub. 2), portoncino e vetrina (sub. 3), circa 22 m.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, massimo – da OMI, 2° sem. 2021) = €/mese 223,60 se assimilato a negozio.



L'edificio visto dall'accesso comune

CLASSE ENERGETICA:



[256,93 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20221029-041064-51143 registrata in data 29/10/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUP	47,00	x	100 %	=	47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>				<b>47,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Assunzioni e Limiti / esoneri (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XIII)**

Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

(...)

- nei comuni con meno di 10000 abitanti, in aree interne soggette a progressivo spopolamento, le compravendite sono rare, e per categorie come i laboratori (C/3), gli immobili per ogni foglio catastale sono presenti in numero ridottissimo – e a volte assenti – e la ricerca di transazioni diviene laboriosa e onerosa;

- gli asking price rimangono elementi di comparazione utili in quanto abbondanti ed esaustivi per la descrizione delle caratteristiche (foto degli interni, planimetrie, descrizioni dettagliate, ecc.);

- nei comuni con meno di 10000 abitanti, in aree interne soggette a progressivo spopolamento, tutto il settore immobiliare commerciale afferente alla piccola distribuzione, essendo stato colpito, in sequenza, da transizione verso l'e-commerce, pandemia, e impennata dei costi di gestione (a causa del caro energia), necessiterebbe di una revisione metodologica estimativa, oltre che di una revisione dei parametri di redditività, a causa dello stravolgimento di scenari che per decenni, invece, sono rimasti molto stabili;

(...)

#### **METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)**

Il procedimento adottato per valutare il suddetto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables o comparabili), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione: (...)

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

identificazione del segmento di mercato;

rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;

rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

sceita delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);

compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);

analisi dei prezzi marginali (adjustments);

redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);

sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

#### **Analisi del segmento di mercato**

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

#### **Parametri ed indici mercantili**

Localizzazione: Zona centrale / extraurbana / agricola-collinare scarsamente insediata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia Edilizia: laboratorio artigianale / negozio.

Indici e Rapporti Mercantili (Borsino Immobiliare):

Tavoleto, via Casinella: Laboratori, min €/mq 124,00 - max €/mq 215,00;

Sassocorvaro, p.za delle Contrade: Laboratori, min €/mq 149,00 - max €/mq 264,00;

#### **Comparabili**

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si

conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

#### **Campione dei dati immobiliari**

In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli “asking price”, nello stesso segmento.

Comparabile A. Negozio con annesso magazzino - posto in vendita in data 09/02/20 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel Comune di Sassocorvaro (PU), P.za delle Contrade, parte del complesso costruito presumibilmente negli anni '80 ed identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 32, Part. 54\*, con una superficie di mq 94,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Retro (assimilabile) di mq 55,00.

Al prezzo richiesto (PRZ) si applicano l'aggiustamento (remoto) e lo sconto trattativa: € 45.000,00 > € 34.000,00 (arr.).

(per lo sviluppo competo vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare)

Ne deriva un valore al mq di € 300,00 circa (considerando sup. lorda e decurtazioni).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>18.500,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 18.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 18.500,00</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Tavoleto, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

#### 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	laboratorio artigianale	47,00	0,00	18.500,00	18.500,00
				<b>18.500,00 €</b>	<b>18.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

data 30/10/2022

il tecnico incaricato  
GIACOMO PALMA