



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Balsamini

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfnnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **80,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un trilocale situato al piano secondo, ubicato in area residenziale nel comune di Fermignano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato, la copertura è a falde inclinate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1960 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PROVINCIA DI PESARO URBINO, [REDACTED]

[REDACTED] E ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B box singolo a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **23,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale del comune di Fermignano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1960 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PROVINCIA DI PESARO URBINO, [REDACTED]

[REDACTED] E ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C posto auto a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto collocato nell'ambito dello scoperto pertinenziale del fabbricato ove sono ubicati i beni denominati corpi A e B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1961 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: COMUNE DI FERMIGNANO su più lati, VIA LA BRECCIA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,52 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.461,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.515,64
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo , stipulata il 19/01/2007 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania ai nn. rep.107658/17103 di repertorio, trascritta il 24/01/2007 ai nn. n.330 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fermignano censiti in catasto fabbricati al foglio 4 co i mappali 1961 sub. 4 e 1960 sub 27.

Nel quadro D della nota di trascrizione suddetta si precisa: " la [REDACTED] destina permanentemente a servizio degli appartamenti le unità destinate a parcheggio ed in particolare: ... C) porzione del fabbricato posto auto sito in Comune di Fermignano, censita nel N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 4 con il mappale 1961 sub.4, Via della Breccia sn, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.13, rendita catastale euro 20,14 (parcheggio) ed a favore della unità immobiliare facente parte del complesso edilizio adibita ad abitazione sita in Comune di Fermignano, censita nel N.C.E.U di detto Comune al foglio 4 con il mappale 1960 sub.27, Via della Breccia sn, piani T-2, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 227,24 (appartamento) ... ai sensi del 5 comma dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n.122, tali posti auto non potranno essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; - il relativo atto di cessione sarà nullo".

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/02/2007 ai nn. 336 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400000

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/02/2008 ai nn. 194 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 220000.

Nella Sezione D della nota di iscrizione suddetta si indica: "la presente è in estensione dell'ipoteca iscritta presso codesta conservatoria in data 29 aprile 2005 al n.881 di formalità"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/09/2023 ai nn. rep.551 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 ai nn. n.4503 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania ai nn. rep.100827/14262 di repertorio, trascritto il 25/03/2005 ai nn. n.1397 reg.part.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili presenti nei "corpi A e B" del presente lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2006), con atto stipulato il 28/09/2006 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania ai nn. rep.106935/16576 di repertorio, trascritto il 03/10/2006 ai nn. n.4567 reg.part.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile presente nel "corpo C" del presente lotto 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ordinanza di esproprio (dal 03/10/1983 fino al 28/09/2006), registrato il 17/10/1983 a Urbino ai nn. n.693.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile presente nel "corpo C" del presente lotto 1.

Contro XXXXXXXXXX

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2000 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 07/12/2000 a firma di Notaio Venturini Pasquale di Urbino ai nn. rep.44044 di repertorio, trascritto il 13/12/2000 ai nn. n.5809 reg.part.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili presenti nei "corpi A e B" del presente lotto 1.

Da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire - VARIANTE al Permesso di costruire n. 2005/1 del 24/01/2005 (pratica edilizia n. 2004/188) N. **2006/45**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PER COMPLESSIVI 12 ALLOGGI, rilasciata il 04/12/2006 con il n. 2006/47 di protocollo, agibilità del 20/01/2007.

La richiesta di agibilità è stata presentata in data 20/01/2007, nei 60 gg successivi non è stata emessa alcuna pronuncia dall'ufficio comunale competente, pertanto l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

Permesso di costruire N. **2006/29**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primaria relative alla sistemazione di Via Della Breccia, rilasciata il 03/10/2007 con il n. 2007/47 di protocollo

Permesso di costruire N. **2004/188**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PER COMPLESSIVI 12 ALLOGGI, rilasciata il 24/01/2024 con il n. 2005/1 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - a differenza di quando presene nel progetto è stata realizzata una canna fumaria, in aderenza alla parete ovest, di larghezza 53 cm e profondità 23 cm - a differenza di quando presene nel progetto è stata realizzata un vano tecnico, in aderenza alla parete ovest, di larghezza 117 cm x 117 cm, al cui interno sono posizionate le caldaie a metano e le relative canne fumarie a servizio degli appartamenti disposti ai vari piani. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni, art 37 comma 1 DPR308/01: €.516,00
- spere tecniche: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA LA BRECCIA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **80,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un trilocale situato al piano secondo, ubicato in area residenziale nel comune di Fermignano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato, la copertura è a falde inclinate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1960 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PROVINCIA DI PESARO URBINO, [REDACTED]

[REDACTED] E ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un trilocale situato al piano secondo, ubicato in area residenziale nel comune di Fermignano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato, la copertura è a falde inclinate.

Si accede all'appartamento mediante il vano scale comune, il primo locale in cui si entra è un ampio vano soggiorno cucina, da cui si accede ad un disimpegno di collegamento al bagno ed alle due camere. Sono presenti due balconi, uno sul lato est e parte del lato nord, a cui si accede da una porta finestra presente nella zona giorno, l'altro sul lato ovest, è comune alle due camere da letto che vi accedono grazie a delle porte finestre

L'appartamento presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di ordinaria fattura, ben conservati.

Il bagno è finestrato ed è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico doppio con dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile in pvc.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile, tinteggiate

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ordinario, impianto di raffrescamento nella zona giorno e in una camera da letto, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori ad alluminio, alimentato da caldaia a gas posta in nicchia collocata all'esterno sul balcone lato ovest; attualmente la caldaia risulta non mantenuta da alcuni anni, per questo motivo non è possibile effettuare la redazione dell'APE. Le utenze risultano attualmente staccate.

L'edificio non risulta ammobiliato e nel complesso risulta in buono stato di conservazione con modesti segni di degrado della tinteggiatura;

L'appartamento comprende uno scoperto esclusivo posizionato al piano terra, a cui si accede dal vialetto esterno. Va segnalato che tale porzione è attualmente adibita a prato e, per accedervi, risulta necessario oltrepassare un cancello le cui chiavi non sono in possesso dell'attuale proprietario. Non è stato possibile accedervi in quanto il proprietario dell'appartamento del primo piano (foglio 4, particella 1960, sub 23) che utilizza il cancello, non era in casa.

Completano l'appartamento un box/cantina, facente parte del corpo B del presente lotto 1 e un posto auto scoperto, facente parte del corpo C del presente lotto 1.



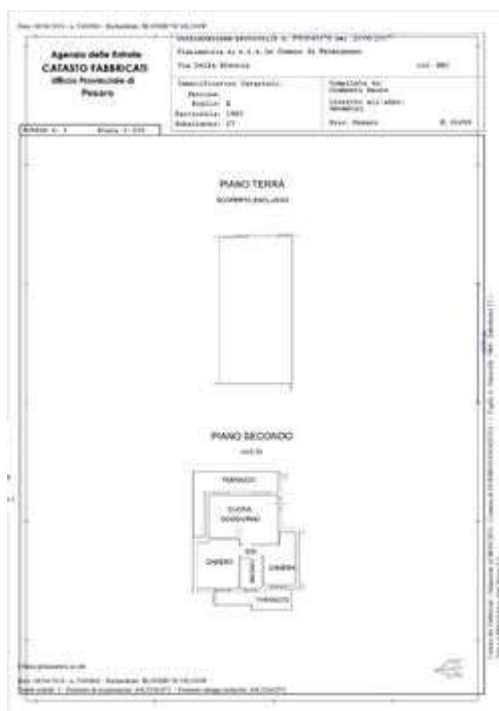


CONSISTENZA:

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
Vani principali	65,72	x	100 %	=	65,72
Balconi	25,15	x	30 %	=	7,55
Scoperto	74,26	x	10 %	=	7,43
Totale:	165,13				80,69



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (11/06/2024)

Valore minimo: 728,00

Valore massimo: 926,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, siti in zona limitrofe al centro del Comune di Fermignano

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2023-semester 2

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, siti in zona limitrofe al centro del Comune di Fermignano

Borsino FIAIP anno 2021

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.550,00

annuncio immobiliare (13/06/2024)

Valore minimo: 1.530,00

Valore massimo: 1.697,00

Note: Si tratta di un valore di annuncio e dunque è suscettibile di riduzione per trattativa di una percentuale pari ad almeno 10%.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in

buono stato di conservazione, il valore unitario massimo risulta circa 1550 €/mq. Considerato che l'immobile in oggetto è in buone condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,80 che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato d'uso. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $1550 \times 0,80 = 1240,0$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,69 x 1.240,00 = **100.055,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.055,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.055,60**

BENI IN FERMIGNANO VIA LA BRECCIA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **23,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale del comune di Fermignano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1960 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PROVINCIA DI PESARO URBINO, [REDACTED]

[REDACTED] E ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale del comune di Fermignano. Il box auto fa parte dell'edificio ove è ubicato il corpo A, lotto 1, di cui alla presente perizia.

Il box, posizionato su livello interrato, è dotato di porta basculante in lamiera e si affaccia su un percorso carrabile comune dove è presente l'accesso; è presente un secondo accesso pedonale, collegato alle scale interne, che da sulla parte interna comune.

Il locale è dotato di impianto elettrico e pavimentazione in cemento



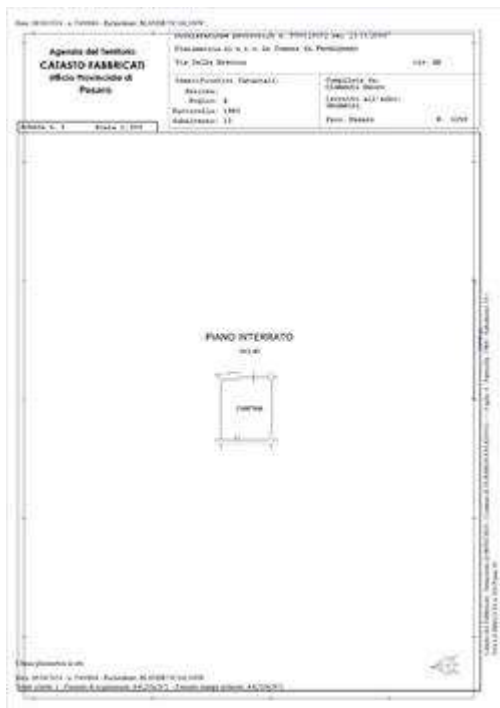


CONSISTENZA:

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
Box	23,83	x	100 %	=	23,83
Totale:	23,83				23,83



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (11/06/2024)

Valore minimo: 260,00

Valore massimo: 434,00

Note: Valori riferiti a posti box in condizioni normali, siti in zona limitrofe al centro del Comune di Fermignano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario massimo risulta circa 434 €/mq. Considerato che il posto auto in oggetto è in buone condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 1. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $434 * 1 = 434$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,83	x	434,00	=	10.342,22
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.342,22
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.342,22
---	---------------------

BENI IN FERMIGNANO VIA LA BRECCIA SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a FERMIGNANO Via la Breccia snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto collocato nell'ambito dello scoperto pertinenziale del fabbricato ove sono ubicati i beni denominati corpi A e B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1961 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LA BRECCIA n. SN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: COMUNE DI FERMIGNANO su più lati, VIA LA BRECCIA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto, ubicato nello scoperto esclusivo dell'edificio ove sono collocati i corpi A e B, lotto 1; esso è posto in prossimità del fronte dell'edificio principale, ma sul lato opposto di via La Breccia.

Le condizioni di manutenzione del posto auto sono buone.



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
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (11/06/2024)

Valore minimo: 116,00

Valore massimo: 160,00

Note: Valori riferiti a posti auto scoperti in condizioni normali, site in zona limitrofe al centro del Comune di Fermignano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario massimo risulta circa 160 €/mq. Considerato che il posto auto in oggetto è in buone condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 1. Pertanto il valore unitario di stima è pari a 160*1= 160 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 160,00 = **2.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,69	0,00	100.055,60	100.055,60
B	box singolo	23,83	0,00	10.342,22	10.342,22
C	posto auto	13,00	0,00	2.080,00	2.080,00
				112.477,82 €	112.477,82 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.461,82**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.946,18**

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: **€. 98.515,64**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreni edificabili a URBINO Viale Luigi Falasconi, della superficie commerciale di **805,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni edificabili, identificati come "aree urbane di recente edificazione" (Zona B ai sensi del D.M. 1444/68).

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 126 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 425 mq, indirizzo catastale: VIA FALASCONI n. 102, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED]
- foglio 250 particella 70 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 60, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO
GELSETO
- foglio 250 particella 68 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 320, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO, Via Luigi Falasconi
GELSETO

B terreno agricolo a URBINO Viale Luigi Falasconi, della superficie commerciale di **362,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo B, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni agricoli, destinati prevalentemente a gelseto, in parte a seminativo e in maniera residuale a querceto.

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 82 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO
QUERCETO
- foglio 250 particella 83 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO

GELSETO

- foglio 250 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 95, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO, [REDACTED]
SEMINATIVO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.167,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.950,00
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/12/2022 ai nn. n.844 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 235000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/09/2023 ai nn. rep.551 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 ai nn. n.4503 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	

-Trascrizione n.828 reg.part. in data 27 febbraio 2007-

Atto del Notaio Mancini Giuseppe di Urbania del 13 febbraio 2007 rep.107787/17200, a favore della società [REDACTED], con sede in Fermignano, C.F.02207600418, e contro [REDACTED] sugli immobili in Comune di Urbino censiti in catasto fabbricati al foglio 250 con i mappali 111 sub.1, 111 sub. 4, in catasto terreni al foglio 250 mappali 68 e 70, catasto fabbricati al foglio 250 mappale 126.

Nella sezione D della nota di trascrizione suddetta, si indica: "I signori [REDACTED] costituiscono a carico dell'immobile di loro proprietà costituente l'area di pertinenza del fabbricato urbano sito in Comune di Urbino, censito nel n.c.e.u. di detto comune nel foglio 250 con i mappali: - 111 sub 3, località Crocicchia snc, piani t-1, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale euro 413,17, - 111 sub 4, località Crocicchia snc, piani t-2, categoria a/2, classe 1, vani 8, rendita catastale euro 413,17, area della superficie di mq.737 ed a favore dell'immobile di proprietà della [REDACTED] che accetta servitù di non edificare, cosicché i medesimi mappali 68-70-126 del foglio 250 potranno usufruire della residua cubatura fino al raggiungimento dell'indice fondiario di 2 mc./mq."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2007), con atto stipulato il 13/02/2007 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania ai nn. rep.107787/17200 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 ai nn. n.826 reg.part. Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al catasto terreni al foglio 250 con i mappali 124,82,83,68 e 70

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2007), con atto stipulato il 13/02/2007 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania ai nn. rep.107787/17200 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 ai nn. n.827 reg.part. Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto terreni al foglio 250 con il mappale 126

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1968 fino al 20/09/1995), trascritto il 06/05/1968 a Urbino ai nn. 1492 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreni in Urbino al foglio 250 con i mapp. 55/m,55/o, 54/a, 54/d di mq 1554.

Il mappale 68 del foglio 250 del catasto terreni di Urbino deriva dal mappale 55/m; Il mappale 70 del foglio 250 del catasto terreni di Urbino deriva dal mappale 55/o; Il mappale 54 del foglio 250 del catasto terreni di Urbino deriva dal mappale 54/a; Il mappale 75 del foglio 250 del catasto terreni di Urbino deriva dal mappale 54/d; l'area urbana censita al catasto fabbricati del Comune di Urbino al foglio 250 con il mappale 126, risulta già censita al catasto terreni di detto comune al foglio 250 con il mappale 111 comprendente i mappali 54 e 75.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1971 fino al 20/09/1995), trascritto il 22/06/1971 a Urbino ai nn. 2077 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreni in Urbino al foglio 250, part. 81-82-83 di mq 627

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/1995 fino al 01/12/2005), trascritto il 07/02/2000 a Urbino ai nn. 646 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreni in Comune di Urbino al foglio 250, part. 81-82-83

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/2005 fino al 01/12/2005), trascritto il 16/07/2002 a Urbino ai nn. 3293 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreni in comune di Urbino al foglio 250, part. 68-70

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 01/12/2005 fino al 13/02/2007), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini, trascritto il 20/12/2005 a Urbino ai nn. 5056 re. part..

Il titolo è riferito solamente a terreno in Urbino foglio 250, part. 126

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni del presente lotto 2, come risulta da certificato di destinazione urbanistica, sono gravati dai seguenti vincoli, tutele e prescrizioni urbanistiche, che interessano parte o tutte le particelle identificate al foglio n. 250 part. n. 68;70;82;83;124;126;

-vincolo idrogeologico del R.D.L. 3267/23;

- fascia di costruzione e di rispetto della strada di progetto Fano-Grosseto (codice della strada e D.M. 1404/68);

Alcuni terreni oggetto della certificazione di destinazione urbanistica sono inoltre soggetti a prescrizioni e limitazioni riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici a terra e per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili stabilite con deliberazione amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 13 del 30/09/2010 (pubblicata ne BUR Marche n. 90 del 14/10/2010), deliberazione consiliare del Comune di Urbino n. 6 del 14/02/2011 e gli indirizzi comunale approvati con deliberazione consiliare del Comune di Urbino n.54 del 08/06/2010.

Si precisa che la fascia di rispetto stradale che viene citata nel CDU interessa la gran parte della particella 126 la quale, benchè classificata edificabile, non può essere sede di edificazione; in altri termini la particella 126 concorre al computo del volume edificabile, ma l'intera costruzione dovrà insistere sulla restante parte dell'area edificabile non coperta dalla fascia di rispetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

BENI IN URBINO VIALE LUIGI FALASCONI

TERRENI EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

Terreni edificabili a URBINO Viale Luigi Falasconi, della superficie commerciale di **805,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni edificabili, identificati come "aree urbane di recente edificazione" (Zona B ai sensi del D.M. 1444/68).

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 126 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 425 mq, indirizzo catastale: VIA FALASCONI n. 102, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED]
- foglio 250 particella 70 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 60, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO
GELSETO
- foglio 250 particella 68 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 320, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO, Via Luigi Falasconi
GELSETO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni edificabili, identificati come "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68), soggetti alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B2 della tav. 201.III/B17 (Calpino) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente. L'area possiede un indice di edificabilità di 2,0 mc/mq.

I beni sono dislocati in un area pianeggiante situata all'estrema periferia Sud del Comune di Urbino. Si evidenzia che gli appezzamenti confinano con il corpo B di questo lotto e si affacciano su Viale Falasconi, una strada con traffico locale, che con il suo tracciato separa sul lato nord le abitazioni e una zona agricola e sul lato sud una zona artigianale.

La parte del lotto corrispondente alla quasi totalità della particella 126 è sottoposta alle limitazioni imposte dalla presenza della fascia di rispetto stradale (strada di progetto Fano - Grosseto); tale situazione costituisce un grave pregiudizio per la piena godibilità ai fini edificatori e dunque influisce sulla commerciabilità e sul prezzo.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	805,00	x	100 %	=	805,00
Totale:	805,00				805,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Quimmo immobiliare, Via Galilei 6, 48018 Faenza (RA)

Descrizione: Terreno residenziale in asta: trattasi di terreno sul quale è possibile realizzare una civile abitazione uni o bifamiliare. Ubicato in ottima posizione rispetto a tutti i servizi principali

Indirizzo: Via don Teseo Pini snc, Fermignano (PU)

Superfici principali e secondarie: 552

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.560,00 pari a 133,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 62.526,00 pari a 113,27 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un'area edificabile può essere determinato attraverso stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Questa equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di maggiori specifiche. Infatti, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità, in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_f - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Un altro metodo per determinare il valore del terreno è la stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». Nell'analizzare lo specifico lotto di terreno si terrà conto che esso può differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, pertanto si terranno adeguatamente in considerazione le specificità dell'area in esame.

Le due metodologie di stima così delineate, presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi. La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**IL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto per differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$Va = \frac{Vf(\Sigma K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($Vm - (\Sigma K + Ip + P)$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per n anni. Si considera che per un intervento edilizio come quello in esame occorrono circa 2 anni per completare l'intervento di trasformazione.

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vf rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile, complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto da indagine di mercato condotta sentendo tecnici, imprese ed agenzie immobiliari operanti sulla zona. Da tale indagine è emerso che:

Valore Mercato Abitazioni di nuova costruzione (zona residenziale): 1700 €/mq

TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA / TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri

interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale si considera un'incidenza delle superfici accessorie sulla superficie utile lorda pari al 15%.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 costo tecnico di costruzione, spese generali e sistemazione esterna,

K2 oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, studi geologici),

K3 contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

• interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale;

• profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico unitario si riferisce alla superficie lorda vendibile al fine di tenere adeguatamente in considerazione l'incidenza dei muri e delle superfici accessorie. In detta voce di costo si comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna. Si considera un valore medio del costo tecnico di costruzione dedotto dalla pubblicazione DEI_2019 Tipologie Edilizia che per costruzioni della tipologia analoga a quella in esame indica un costo pari a 1107 €/mq; per tener conto

dell'incremento dei costi di costruzione che si è registrato dal 2020 sino ad oggi, il suddetto costo viene incrementato del 30% e dunque si ha un costo tecnico di costruzione pari a 1439,10 €/mq.

K2 oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione "K1".

K3 contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione. Pertanto in tale fase risulta assai difficoltoso stabilire in maniera esatta l'ammontare di tale voce di costo. Si assume che mediamente l'incidenza degli oneri possa essere quantificata in 15 €/mc.

Ip Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati.

Nel caso in esame il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

PI Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 12% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Nella tabella che segue sono mostrati i risultati dell'elaborazione:

Superficie Territoriale S.T.=805 mq

indice di edificabilità It=2 mc/mq

volume realizzabile V= 1610 mc

volume edificato V= 0 mc

volume edificabile residuo V= 1610 mc

superficie del fabbricato SUL= 488 mq

incidenza superfici accessorie i= 15.00%

superficie lorda vendibile S.l.v.= SUL (1+i)= 561 mq

prezzo di mercato residenziale Pres= € 1'700.00

Valore medio spazi residenziali Vres= € 953'803.03

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

costi unitari di costruzione

Costo tecnico di costruzione unitario residenziale €/mq 1439.10

Costo di costruzione k1= € 807'422.32

Oneri professionali (K2=k1 x 10%) k2= € 80'742.23

Oneri urbanizzazione+costo costruzione (15 €/mc) k3= € 24'150.00

totale costi ΣK= € 912'314.55

Profitto imprenditore P.I.= 12% Σk= € 109'477.75

tot. Σk+P.I.= € 1'021'792.30

Interessi passivi Ip (7%) I.P.=6%(ΣK+P.I.)= € 71'525.46

tot. Σk + P.I. + I.P.= € 1'093'317.76

Valore medio del fabbricato Vf= € 953'803.03

Valore del terreno V.T.= Vf-(Σk+P.I.+I.P.)=€ -139'514.73

Valore attuale dell'area fabbricabile V.a.= V.T./(1+i)n= € -121'857.57

valore unitario dell'area edificabile V.a./S.T.= ***** €/mq

incidenza percentuale dell'area V.T./Vf %= **** %

Il procedimento di stima sopra illustrato ha condotto alla determinazione di un valore del terreno negativo, vale a dire che stante le attuali condizioni di mercato che hanno visto un notevole incremento dei costi di costruzione a cui non è corrisposto un altrettanto incremento dei prezzi di vendita, non vi è alcuna convenienza economica alla trasformazione dell'area. Tale risultato è confermato dalla tendenza del mercato che sta registrando una sostanziale stagnazione nel mercato dei terreni edificabili che resta attivo solo in quelle aree in cui è ancora forte la domanda di abitazioni e sono alti i prezzi di vendita, condizione che non si registra nel sito in oggetto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE MEDIANTE METODO SINTETICO COMPARATIVO

Come accennato ai paragrafi precedenti, è possibile determinare il prezzo unitario di un'area edificabile per comparazione con i prezzi applicati in transazioni di beni simili, tuttavia la contrazione del mercato dei terreni edificabili rende poco attendibile tale metodologia. Consultando annunci immobiliari relativi a terreni edificabili di analoghe caratteristiche si è ricavato un valore unitario di 133.26 €/mq; tale valore è stato ridotto del 15% per tenere in considerazione dello scostamento tra valore di annuncio e possibile valore di realizzo.

Considerando quindi la superficie del terreno ed il valore unitario ricavato dall'osservazione di mercato si ottiene:

$$805 \text{ mq} * 113,27 \text{ €/mq} = 91'182,35 \text{ €}$$

In considerazione della presenza della fascia di rispetto stradale che comporta una forte limitazione allo sviluppo dell'edificazione dell'area, si applica una svalutazione del 20%, inoltre si applica un'ulteriore decurtazione del 10% per tener conto della posizione periferica e della prossimità alla strada di futura realizzazione Fano - Grosseto e alla via Falasconi e dunque il valore di stima è pari a: $91'182,35 \text{ €} * 0,80 * 0,9 = 65'651,29 \text{ €}$ che in cifra tonda corrispondono a € 65'000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	65.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 65.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 65.000,00

BENI IN URBINO VIALE LUIGI FALASCONI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a URBINO Viale Luigi Falasconi, della superficie commerciale di **362,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo B, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni agricoli, destinati prevalentemente a gelseto, in parte a seminativo e in maniera residuale a querceto.

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 82 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI

PESARO E URBINO

QUERCETO

- foglio 250 particella 83 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà su più lati, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO

GELSETO

- foglio 250 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 95, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà, AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO, GIORGINI AUGUSTO

SEMINATIVO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo B, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni agricoli, destinati prevalentemente a gelseto, in parte a seminativo e in maniera residuale a querceto. Terreno classificato "zona agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del

Piano Regolatore Generale vigente.

I beni sono dislocati in un'area pianeggiante situata all'estrema periferia Sud del Comune di Urbino. Si evidenzia che gli appezzamenti confinano con il corpo A di questo lotto. Stante le dimensioni ed il rapporto con i terreni edificabili, si ritiene che la vocazione agricola sia modesta, mentre siano maggiormente utilizzabili quale pertinenza (giardino) delle future abitazioni.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Gelseto	260,00	x	100 %	=	260,00
Seminativo	95,00	x	100 %	=	95,00
Querceto	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	362,00				362,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - valori agricoli medi provincia PU 2022

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fermignano - Qualità colturale: QUERCETO

Valore minimo: 10.362,00

Valore massimo: 10.362,00

Agenzia del territorio - valori agricoli medi provincia PU 2022

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fermignano - Qualità colturale: SEMINATIVO

Valore minimo: 12.712,00

Valore massimo: 12.712,00

Agenzia del territorio - valori agricoli medi provincia PU 2022

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fermignano - Qualità colturale: INCOLTO PRODUTTIVO

Valore minimo: 6.323,00

Valore massimo: 6.323,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, il valore unitario medio per la qualità SEMINATIVO è 12'712 €/ha; stante la ridotta estensione degli appezzamenti si ritiene di fare riferimento a tale valore per tutti i terreni a prescindere dalla qualità colturale. Pertanto il valore unitario di stima è pari a:

$0,0362 \text{ Ha} * 12'712 \text{ €/Ha} * 1 = 460,17 \text{ €}$ ed in cifra tonda € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni edificabili	805,00	0,00	65.000,00	65.000,00
B	terreno agricolo	362,00	0,00	500,00	500,00

	65.500,00 €	65.500,00 €
--	-------------	-------------

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: €. 65.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 6.550,00
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: €. 58.950,00

data 13/06/2024

il tecnico incaricato
Andrea Balsamini