



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

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 24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOSSOMBRONE via dei Noci 77, quartiere Montecelso (vedi All. 01), della superficie commerciale di **107,32** mq per la quota di:

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

Appartamento con box auto (e cantina) in palazzina con 6 unità abitative in zona PEEP; senza ascensore. Al piano primo, l'appartamento è composto da ampio vano che unifica ingresso, soggiorno, cucina e pranzo, oltre a 3 camere da letto, bagno e wc (al momento sprovvisto di sanitari, utilizzato come vano ripostiglio-lavatrice), e 3 balconi. Al piano primo sottostrada, cantina e box auto. Sono presenti spazi in comune con altre unità immobiliari (scala interna, ballatoio, soffitta, corte e rampa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 564 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via dei Noci, 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)
Coerenze: (confini) Part. 564, sub. 13, sub. 2, Part. 961

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 **box singolo**, composto da box e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 564 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: via dei Noci, 77, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)
Coerenze: (confini) Part. 564, sub. 24, sub. 26, sub. 2, Part. 961

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,51 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.803,31
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.803,31
Data della valutazione:	18/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo del 18/06/2024, in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in varie date tramite SISTER, e in presenza, per atti cartacei, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - sede di Urbino, in data 13/08/2024. Da interrogazione con identificativo catastale, non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 20/02/2024 (987 RP). Gli immobili sono stati oggetto di annotazione per restrizione di beni (formalità di riferimento: iscrizione n. 183 del 1991) del 03/05/2005 a Urbino - 666 RP e 3538 RG. Riguardo agli 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:

convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865 del 22/10/1971 e s.m., stipulata il 08/06/1981 a firma di Segretario Comunale - Comune di Fossombrone ai nn. 79 di repertorio, registrata il 06/07/1981 a Fano ai nn. 1633 / vol. 156 / Mod. I°, trascritta il 30/07/1981 a Urbino ai nn. 2636 RP e 3417 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Con il suddetto atto il Comune di Fossombrone, a mezzo del suo legale rappresentante, ha ceduto in proprietà al sig. ***omissis***, che ha accettato l'area sita in Comune di Fossombrone, compresa nella zona PEEP del capoluogo, località Monte Celso - Canonici, distinta al CT del Comune di Fossombrone, al F. 22, mappali n. 564, oltre ad altri. La cessione in proprietà viene fatta ed accettata a determinate condizioni, riportate in 18 articoli. Si segnala in modo particolare l'art. 12 - CRITERI PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI SUCCESSIVI ALLA PRIMA -. Detta convenzione è stata prorogata con atto del Notaio Alberto de Martino del 14/03/1991, rep. 59565/10434, registrato a Fano il 19/03/1991 al n. 210 / serie 1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 19/03/1991 al n. 1213 RP. Alla stessa convenzione sono state aggiunte annotazioni e trascrizioni successive, tra il 2010 e il 2024: in particolare nello stesso edificio del bene pignorato si evidenziano cancellazione parziale di vincolo (1016 RP del 25/10/2010) e rimozione di vincolo ex art. 31, c. 49-bis L. 448/98 (3667 RP del 07/08/2023). (vedi All. 06)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/03/2005 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 59459/15932

di repertorio, iscritta il 08/03/2005 a Urbino ai nn. 545 RP e 2019 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/03/2024 a Urbino ai nn. 987 RP e 1304 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Urbino, del 20/02/2024, Rep. n. 48.

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: **€. 3.000,00**

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

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

Millesimi condominiali: **165/1000**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta un'amministrazione condominiale.

Nel soffitto del bagno principale, in prossimità della finestra, sono presenti segni di deterioramento (macchie di muffa e distacchi di tinteggiatura), da attribuire presumibilmente a perdite di acqua dal piano superiore.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa".

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Negli atti di compravendita ricercati per le verifiche sulla storia proprietaria, nonché per il confronto di mercato (MCA), si fa ampia citazione della Convenzione stipulata tra il costruttore e il Comune di Fossombrone in data 08/06/1981, con particolare riferimento ai vincoli nel tempo e ai requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 59458/15931

di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Urbino ai nn. 1131 RP e 2017 RG.

Nell'atto, tra l'altro, [SI RIPORTA TESTO] "La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare la convenzione stipulata con atto del segretario comunale del Comune di Fossombrone in data 8 giugno 1981, rep. n. 79, registrato a Fano il 16 luglio 1981 al n. 1633, vol. 154, e trascritto a Urbino il 30 luglio 1981 al n. 2636, con particolare riferimento ai vincoli nel tempo. In particolare ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di tipo economico e popolare. [gli esecutati] hanno dichiarato di essere cittadini del Marocco di religione mussulmana tra loro coniugati".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1993 fino al 04/03/2005), con atto stipulato il 02/06/1993 a firma di Notaio Alberto de Martino ai nn. 74648/12908 di repertorio, trascritto il 19/06/1993 a Urbino ai nn. 1991 RP e 2691 RG.

Atto di vendita tra il costruttore dell'immobile e il primo fruitore; [si riporta testo parziale]: "Viene costituita a favore della residua proprietà del venditore identificata al foglio 22 con il mappale 564 sub. 3 (BCNC ai sub. 18, 19, 20, 21, 22 e 23) ed a carico dell'area identificata al foglio 22 mappale 564 sub. 4 (BCNC ai sub. 24, 25, 26, 27, 28 e 29) servitù di passaggio carrabile per consentire l'accesso e di recesso alle autorimesse dalla pubblica via."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone del 17/06/2024, in presenza (richiesta via PEC del 05/06/2024).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 156/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n° 2 edifici per complessivi 12 alloggi nel P.E.E.P. del capoluogo, presentata il 28/05/1990 con il n. 7799/90 di protocollo, rilasciata il 13/11/1990, agibilità del 04/05/1993.

(Pratica Edile n. 4327/d - 4327/4) Denuncia n. 1652/90, Codice NIS presso Regione Marche - Ufficio OO.PP. - Sez. Antisismica del 13/09/1990. Attestato di localizzazione del 20/11/1990. Inizio lavori del 22/11/1990 (denuncia del 29/11/1990). Verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 04/05/1992. Ultimazione lavori del 15/10/1992 (attestato del 05/11/1992). Certificato di conformità del 05/11/1992. Richiesta del certificato di agibilità del 15/05/1993. (vedi All. 05)

Concessione **N. 51/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione esterna per: - accesso veicolare al piano seminterrato; - viabilità pedonale dal seminterrato al piano terra, rilasciata il 27/04/1993, agibilità del 04/05/1993.

Variante a precedente Concessione n. 156/90. (vedi All. 05)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004 e n. 75 del 12/11/2018 (varianti), l'immobile ricade in zona Zona C2 - Residenziale di espansione pubblica con P.D.L. vigente (oltre a: Zona F4 - Verde pubblico attrezzato e Zona P - Parcheggi pubblici). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 59 - Sono le aree di espansione residenziale di iniziativa pubblica il cui piano particolareggiato è già stato approvato alla data di

adozione delle presenti norme. In queste aree restano valide le norme previste nei piani particolareggiati secondo quanto disposto all'art. 35 delle presenti norme. Art. 35 - Zone già ricomprese in un piano urbanistico attuativo vigente. I piani attuativi, approvati prima dell'adozione delle presenti norme, restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; alla loro scadenza – e per la parte non ancora attuata- rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani. Sono fatte salve le eventuali varianti a detti strumenti o nuovi piani. Le aree pubbliche di urbanizzazione secondaria potranno essere destinate, oltre che per le specifiche destinazioni previste nel corrispondente piano attuativo, anche alle destinazioni previste Capo III per le zone F2, F3, F4 senza necessità di apportare modifiche ai piani previgenti. (da SIT - Comune di Fossombrone)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Oltre a quanto riportato nella suindicata Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 1993, la conformità è espressa anche in un atto del 1992: [si riporta testo integrale] "IL SINDACO, VISTI gli atti d'Ufficio, vista la Legge 457/78; CERTIFICA che il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n° 156/90 del 13 Novembre 1990 rilasciata all'Impresa Edile ***omissis*** di Sassoferrato (AN) è stato costruito conformemente al progetto approvato ed è rispondente alle norme di cui alla Legge n° 457/89 e successive modificazioni ed integrazioni. La presente dichiarazione è resa per concessione di mutuo agevolato per nuove costruzioni. Fossombrone, lì 5 Novembre 1992." Le difformità, di minima entità, riscontrate durante il sopralluogo, sono riconducibili a modifiche successive al momento della costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principali) al piano sottostrada, nel sub. 25, assenza sul posto di tramezzo e porta di passaggio tra cantina e "garage", come invece rappresentato nell'elaborato di progetto approvato (1990); al piano primo, nel sub. 12, una spalletta che in progetto è rappresentata a sinistra della porta del disimpegno, sul posto si trova a destra, con altezza ridotta. (vedi All. 04) (normativa di riferimento: TU Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino come da progetto approvato.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino (parete in cartongesso e porta a battente): €1.200,00

Secondo il principio dell'Highest and Best Use (HBU), il ripristino della suddivisione tra cantina e box auto (o garage) rappresenta la soluzione più economica e funzionale per l'utilizzo dei due ambienti: riduzione della promiscuità tra uso lavanderia e/o dispensa alimentare (cantina), e ricovero e/o manutenzione dei veicoli (box auto).



(sub. 25) la traccia del tramezzo rimosso in tempi relativamente recenti, sul soffitto al PS1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

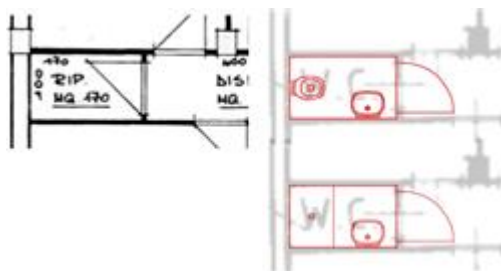
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principali) al piano sottostrada, nel sub. 25, assenza sul posto di tramezzo e porta di passaggio tra cantina e "garage", come invece rappresentato nella planimetria depositata (1992, contestualmente alla richiesta di Abitabilità/Agibilità); al piano primo, nel sub. 12, assenza sul posto di apparecchi sanitari nel vano "WC", usato invece come ripostiglio/lavanderia. (normativa di riferimento: L. 52/85 art. 29 1-bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento (vedi decurtazioni); nello stralcio di planimetria, in rosso, le possibili disposizioni dei sanitari (vaso, lavabo, doccia); il vano è già dotato di aspiratore.

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

Con ogni probabilità, il piccolo vano a servizio della zona notte fu predisposto dal costruttore, in tutte le unità della palazzina, con una dotazione di allacci e scarichi, offrendo ai proprietari la possibilità di rifinirlo come bagno secondario, o di lasciarlo ad uso ripostiglio/lavanderia. Secondo il principio dell'Highest and Best Use (HBU), la presenza di un secondo servizio (SER), sia pure limitato a vaso/lavabo o doccia/lavabo per la superficie ridotta (1,70 mq circa), valorizza maggiormente l'appartamento, soprattutto se la funzione di ripostiglio/lavanderia può essere localizzata negli spazi accessori. Inoltre, nello sviluppo dell'MCA, si sono assunti per il corpo (subject) 2 servizi (SER=2), come i comparativi. (vedi All. 03)



(sub. 12) il piccolo vano indicato come ripostiglio in progetto e come WC in sede di agibilità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOSSOMBRONE VIA DEI NOCI 77, QUARTIERE MONTECELSE (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE via dei Noci 77, quartiere Montecelso (vedi All. 01), della superficie commerciale di **107,32** mq per la quota di:

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

Appartamento con box auto (e cantina) in palazzina con 6 unità abitative in zona PEEP; senza ascensore. Al piano primo, l'appartamento è composto da ampio vano che unifica ingresso, soggiorno, cucina e pranzo, oltre a 3 camere da letto, bagno e wc (al momento sprovvisto di sanitari, utilizzato come vano ripostiglio-lavatrice), e 3 balconi. Al piano primo sottostrada, cantina e box auto. Sono presenti spazi in comune con altre unità immobiliari (scala interna, ballatoio, soffitta, corte e rampa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 564 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via dei Noci, 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)
Coerenze: (confini) Part. 564, sub. 13, sub. 2, Part. 961

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



L'edificio visto da via dei Noci: unità immobiliari nei riquadri in rosso (sub. 12 al P1 e sub. 25 al PS1)



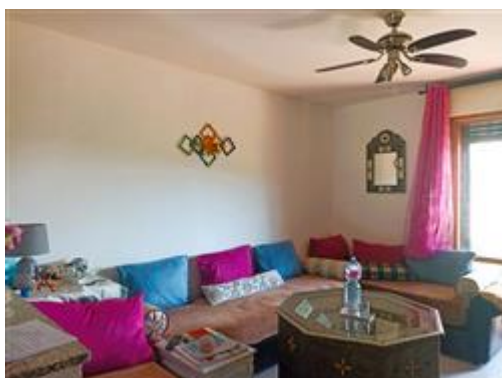
Il ballatoio comune (sub. 2) che conduce all'ingresso dell'edificio, sopra la rampa per l'accesso ai box (sub. 5)



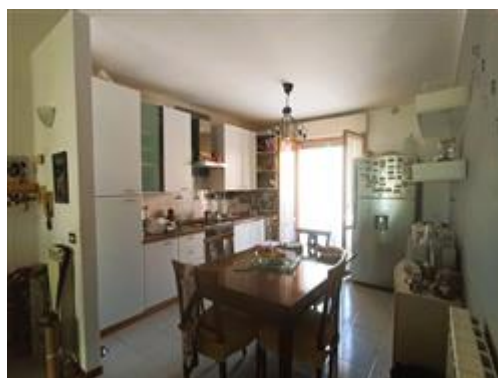
Il panorama verso valle, sull'area a verde e sugli altri edifici dello stesso PEEP



A sinistra, il corridoio comune (sub. 2) verso cantine e box al piano sottostrada; a destra, il vano in cemento armato predisposto per l'ascensore



L'appartamento (sub. 12), con l'ampio vano che unifica ingresso, soggiorno, cucina e pranzo: le finiture sono "di capitolato"



La zona pranzo con il pavimento a piastrelle e la portafinestra di accesso ad uno dei tre balconi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In un quartiere residenziale sviluppatosi negli anni '80, in zona sopraelevata rispetto all'abitato di Fossombrone, le unità immobiliari si trovano nell'ultimo degli edifici realizzati in serie, lungo via dei Noci, dalla medesima impresa. Distanze: circa 1,3 Km dalla Via Flaminia e 2,6 Km dallo svincolo della Superstrada 73bis, circa 1,6 Km da Corso Garibaldi (centro civico e commerciale della città), e circa 2,6 Km dall'Ospedale di Comunità; inoltre, a circa 1,2 Km si trovano un centro sportivo ben attrezzato e un supermercato; infine, circa 23 Km da Urbino e 29 Km da Fano. Scuole: dell'Infanzia, Primaria, Secondaria di primo grado, Secondaria di secondo grado, Istituto Comprensivo e Superiore.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Spazi condominiali o in comune: sub. 1, 2, 3, 4, 5 / Caratteristiche strutturali: struttura in CA, tamponamenti in laterizio, intonacati e tinteggiati, copertura a padiglione con manto in laterizio / Impianti

tecnologici: (vedi sotto): predisposizione per ascensore (vano) / Stato di manutenzione: buono.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie utile interna: circa 87,45 mq (da el. progetto approvato) / Superfici terrazze: 0,00 mq / Superfici esterne esclusive: no / Soffitte: no / Garage condominiale: no / Posto auto scoperto: no / Servitù: (vedi cap.6) / Esposizione prevalente: N-E e S-O / Stato di

manutenzione: buono / Impianti tecnologici: termosanitario a gas metano, idrico, elettrico. (vedi All. 04)

Accessibilità (da via pubblica): ballatoio condominiale > scala condominiale (salita di 1 piano) > portoncino; circa 30 m.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, medio – da OMI, 2° sem. 2023) = €/mese 427,78.



L'ampio bagno dotato di vasca e doccia



Una delle camere da letto, con pavimento a piastrelle, come nella zona giorno



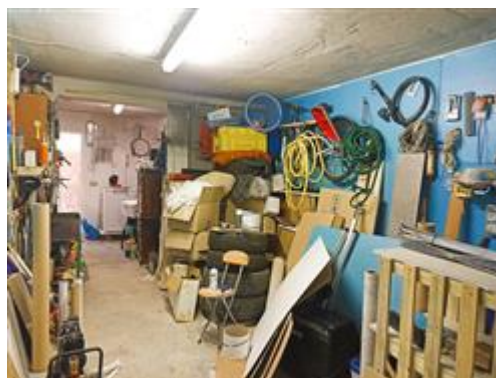
Altri vani della zona notte, con finestre in pino e tapparelle avvolgibili in plastica verde



Il disimpegno della zona notte e, a destra il vano wc (con aspiratore) privo di sanitari, ora adibito a ripostiglio/lavanderia



Uno dei tre balconi, con parapetto in cemento e tubolari, e tipica piastrella da esterni "da capitolato"



Il vano accessorio (sub. 25) al piano sottostrada, adibito a box/cantina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

SUP	102,10	x	100 %	=	102,10
BAL	17,40	x	30 %	=	5,22
Totale:	119,50				107,32

ACCESSORI:

box singolo, composto da box e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 564 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: via dei Noci, 77, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02)
Coerenze: (confini) Part. 564, sub. 24, sub. 26, sub. 2, Part. 961

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	19,65	x	50 %	=	9,82
CAN	6,75	x	25 %	=	1,69
Totale:	26,40				11,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento sito nella via parallela, in palazzina simile (stesso costruttore), ad un livello di piano superiore; simili accessori al piano sottostrada

Indirizzo: Fossombrone, via delle Vigne

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 13

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 78.200,00 pari a 651,67 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento sito nella via parallela, in palazzina simile (stesso costruttore), ad un livello di piano superiore; simili accessori al piano sottostrada

Indirizzo: Fossombrone, via dei Noci

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 877,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 92.000,00 pari a 807,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate / SISTER

Descrizione: appartamento sito nella stessa via, nella stessa palazzina, ad un livello di piano superiore e accesso diretto alla soffitta; stessi accessori al piano sottostrada

Indirizzo: Fossombrone, via dei Noci

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 95.000,00 pari a 748,03 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si riportano le informazioni minime che – oltre a quelle già presenti negli altri capitoli - debbono essere contenute nel Rapporto di Valutazione, salvo esonero dall'incarico, secondo la norma UNI 11612:2015.

– 5.6 I, II - PARTE INCARICANTE: Tribunale di Urbino.

DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE: il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

– 5.6 III - DATA DEL SOPRALLUOGO: Vedi cap.3

– 5.6 IV - SCOPO DELLA VALUTAZIONE: l'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile Valore di Mercato – alla data di emissione del presente Rapporto di Valutazione - delle unità immobiliari (u.i.) sopra descritte. Per esecuzione immobiliare.

– 5.6 V - UBICAZIONE, ACCESSIBILITÀ, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: Vedi cap.1 e “descrizione dettagliata”

– 5.6 VI - DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE: sulle planimetrie del progetto di costruzione depositato (1990) sono state tracciate le polilinee delle superfici principali e secondarie per ogni subalterno. Lo stesso è stato fatto per i comparativi, nelle planimetrie / elaborati planimetrici disponibili. Vedi anche “consistenza”. (vedi All. 07)

– 5.6 VII - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: vedi cap.1 e cap.8 (verifica corrispondenza)

– 5.6 VIII - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CON EVIDENZIAMENTO DI EVENTUALI DIFFORMITÀ LIMITANTI IN ORDINE ALLA LIBERA CIRCOLAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: vedi cap.8

– 5.6 IX - DOTAZIONE IMPIANTISTICA ED EVENTUALI CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI: vedi APE, se presente in allegato

– 5.6 X - TITOLARITÀ DELLA PROPRIETÀ: vedi cap.6

– 5.6 XI - SUSSISTENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESSE EVENTUALI SERVITÙ LEGITTIME, IN QUANTO RISULTANTI DA GIUSTO TITOLO, OPPURE APPARENTI: vedi cap.4, cap.5, cap.6

– 5.6 XII - DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Metodo di stima. Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili 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 o corpo) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili o comparativi – vedi All. 01), 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). 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). Il presente lotto, composto da alloggio e accessori (box/cantina) in edificio condominiale, rappresenta la tipologia di bene immobiliare più diffusa nelle compravendite e nelle locazioni, a livello nazionale; nell'ambito dello stesso PEEP sono stati trovati 3 comparativi.

Parametri ed indici mercantili

saggio annuale di svalutazione del prezzo (da Agenzia Entrate – OMI)			
2019 02 C1	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.175,00
2020 01 C1	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.175,00
2020 02 C1	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.175,00
2021 01 C1	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.175,00
2021 02 C1	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.175,00
2022 01 C1	€ 900,00	€ 1.200,00	€ 1.050,00
2022 02 C1	€ 860,00	€ 1.150,00	€ 1.005,00
2023 01 C1	€ 750,00	€ 1.000,00	€ 875,00
2023 02 C1	€ 700,00	€ 950,00	€ 825,00

ultimo anno	1,00 x	-0,179	-0,179
ultimi 2 anni	0,50 x	-0,298	-0,149
ultimi 3 anni	0,33 x	-0,298	-0,099
ultimi 4 anni	0,25 x	-0,298	-0,074

Sconto trattativa: 8,3 % (da Banca d'Italia - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 24/05/2024).

Comparabili (o comparativi). I comparabili 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.

Caratteristiche immobiliari. Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Calcolo del valore di mercato. In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) "si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Caratteristiche quantitative (principali):

Data (DAT): identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o il momento della pubblicazione dell'annuncio) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Balcone (BAL): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Box Auto (BOX): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Cantina (CAN): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Servizi (SER): identifica il numero di servizi complessivi presenti in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Superficie Principale (senza Rapporto Complementare Ct): il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso in mq) con le superfici secondarie (quando presenti, es. BAL, CAN, BOX, SOF, ecc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Superficie Principale (con Rapporto Complementare Ct): il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Dato il Rapporto Complementare (Ct) noto, esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione, moltiplicato per 1-Ct, diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso in mq) con le superfici secondarie (quando presenti, es. BAL, CAN, BOX, SOF, ecc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq): si omette.

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Box auto, ecc.).

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta: in dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%, e accettabile (con motivazione) se inferiore al 10%.

- 5.6 XIII - EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI (E/O ASSUNZIONI SPECIALI) CHE HANNO CONDIZIONATO LA VALUTAZIONE: 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:

- la congiuntura, il rallentamento o il blocco dei processi amministrativi e l'impennata dei costi, rendono particolarmente faticoso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione è funzione anche della disponibilità di risorse economiche e/o della prontezza di risposta da parte dei pubblici uffici a fronte di formali e legittime richieste;
- persiste il problema dell'assenza di planimetria catastale all'interno di molti atti notarili, circostanza che impedisce l'utilizzo dell'immobile compravenduto come comparabile; alcuni atti, privi di planimetria in allegato, non riportano neppure la descrizione dei vani.

Gli asking price risultano sempre completi di fotografie e planimetrie, oltre che di descrizioni esaustive delle caratteristiche immobiliari.

Ambientale, amianto, indagini esplorative: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva; sui terreni e sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine ambientale. Per quanto riguarda la contaminazione e sostanze pericolose, lo scrivente Professionista Incaricato non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione e i futuri proprietari, se vorranno, potranno liberamente approfondire la questione incaricando terzi con competenze specialistiche.

Miscellanea: a scopo di puro confronto, si è indagato sul livello e sulla variazione dei prezzi tramite i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

- 5.6 XIV - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ ALLA PRESENTE NORMA: vedi cap. 9

- 5.6 XV - AVVERTENZE E RACCOMANDAZIONI: il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare deve essere utilizzato per le finalità per cui è stato redatto.

- 5.6 XVI - DATA DEL RAPPORTO DI STIMA E FIRMA DEL VALUTATORE: vedi frontespizio;

firma digitale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	78.200,00	95.000,00
Consistenza	118,83	120,00	127,00
Data [mesi]	0	6,00	14,00
Prezzo unitario	-	708,33	748,03
SER	2,00	2,00	2,00
LIV	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-1,49	-1.166,48	-1.417,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	651,67	651,67
SER		1.500,00	1.500,00
LIV	-1 %	-782,00	-950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo		78.200,00	95.000,00
Data [mesi]		-6.998,90	-19.839,17
Prezzo unitario		-762,45	-5.324,12
SER		0,00	0,00
LIV		782,00	950,00
Prezzo corretto		71.220,65	70.786,72

Valore corpo (media dei prezzi corretti):71.003,68

Divergenza:0,61%<%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:107,32x597,52=64.125,85

Valore superficie accessori:11,51x597,52=6.877,46

71.003,31

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):€ 71.003,31

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):€ 71.003,31

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,32	11,51	71.003,31	71.003,31
				71.003,31 €	71.003,31 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
completamento vano WC con vaso/lavabo o doccia/lavabo (forniture e posa)	-2.000,00
	2.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili pignorati per intero. La composizione appartamento-box/cantina presenta la massima appetibilità nel segmento immobiliare di appartenenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.803,31**

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 **€. 67.803,31**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 18/09/2024

il tecnico incaricato
Giacomo Palma