

Firmato digitalmente da

matteo maidani

CN = maidani matteo
O = ORDINE
INGEGNERI PESARO
URBINO 80031060413
C = IT

Espropriazione immobiliare N. 73/2018
promossa da: CERVED MANAGEMENT GROUP

TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

73/2018

(Già unita alla E.I. N.55/2019)

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED MANAGEMENT GROUP

DEBITTORE:
DATO OSCURATO

GIUDICE:
Dott.ssa Francesca D'Orazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2020
creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Matteo Maidani

CF: MDNMT171A29B352Q
con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7
telefono: 0721782636
email: Theas.ing@libero.it

tecnico incaricato: Dott.Ing.Matteo Maidani

Firmato Da: MAIDANI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f987d7f9e43d870b09cc148abeaed7b



INTRODUZIONE ED EVENTI AVVENUTI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI

-La presente Perizia è stata redatta unendo gli immobili relativi a due differenti Esecuzioni Immobiliari con medesimo debitore e precisamente la 73/2018 e la 55/2019 che per provvedimento del Giudice Dott. Francesca D'Orazio sono state riunite in un'unica procedura in data 03/02/2020.

-I sopralluoghi relativi agli immobili sono stati quindi eseguiti in tempi differenti informando preventivamente il debitore sulla fenomenologia della procedura in essere.

-Gli immobili sono stati suddivisi in tre Lotti, il primo comprendente un Accessorio Agricolo adibito a Stalla e Magazzino, il secondo comprendente un Casolare, un piccolo accessorio adiacente e tutti i Terreni ad esso circondanti e anche quelli adiacenti non confinanti e il terzo comprendente un piccolo accessorio a servizio dell'acquedotto pubblico.

-Per un giudizio di migliore Commercialità l'unico immobile oggetto della iniziale EI N.55/2019 (una porzione di Casolare) si è fatto rientrare nel Lotto 2 insieme ad un piccolo deposito adiacente e alla gran parte dei Terreni confinanti e circondanti che erano oggetto della EI N.73/2018.

-Per analoghe esigenze di Commercialità ed indipendenza il fabbricato adibito a Stalla della iniziale EI n.73/2018 si è preferito inserirlo come unico immobile del Lotto 1.

-Merita un discorso a parte la piccola porzione di Immobile di circa 6 mq (oggi iscritta al catasto fabbricati come F.29, Mapp.377, categoria E/3) inserito solo a titolo formale come unico bene nel Lotto 3. Il cespite è un accessorio a servizio dell'Acquedotto Pubblico che solo a seguito di misurazioni strumentali successive alle ipoteche è emerso che fu a suo tempo realizzato sopra terreno ipotecato di proprietà del debitore. A partire dal 2014 (data della costituzione e regolarizzazione catastale) la piccola porzione avrebbe dovuto trasferirsi nei beni del patrimonio pubblico del Comune di Cantiano ma l'acquisizione non fu mai perfezionata.

Il fabbricato di utilizzo pubblico, data la consistenza e la tipologia, possiede, ai fini di una vendita giudiziaria, una commerciabilità nulla e dovrà essere presumibilmente stralciato dalla vendita.

Qui sotto si esemplifica la divisione in Lotti dei cespiti appartenenti alle due originarie Esecuzioni Immobiliari

Dati identificativi dei beni			Natura del Bene	Esecuzione Originaria	Lotto	Corpo
Foglio	Mappale	Subalterno				
29	326	2	Magazzino/Stalla	EI N.73/2019	1	
29	324		Porzione di Casolare	EI N.55/2019	2	A
29	325	2	Accessorio/Magazzino	EI N.73/2019	2	A
29	312		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	294		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	295		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	298		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	299		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	307		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	308		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	376 (Ex 311)		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	B
29	302		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	C
29	107		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	C
29	41		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	C
29	51		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	D
29	58		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	D
29	301		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	D
29	7		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	E
29	19		Terreno agricolo	EI N.73/2019	2	E
29	377 (Ex 311)		Accessorio acquedotto	EI N.73/2019	3	



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ricovero animali** a CANTIANO Via della Peschiera snc, della superficie commerciale di **173,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Porzione di Fabbricato agricolo di due piani fuori terra adibita a Stalla e a Magazzino. Consta di due ambienti stalla al piano terra, di fienile al primo piano e di area esterna. Si trova lungo una strada vicinale (Via della Peschiera) e dista circa 2 km dal centro storico di Cantiano.

La porzione fa parte di un unico fabbricato agricolo suddiviso in due parti con ipotetico piano di separazione verticale, una delle quali appartenente all'esecutato mentre l'altra appartenente ad altro proprietario. La porzione in oggetto è quello che si affaccia verso valle e quindi verso sud.

Nel Piano Terra il cespite è costituito da due ambienti per ricovero animali uno delle quali risulta ampia circa 60 mq, possiede un accesso carrabile dall'esterno e degli accessi da un corridoio comune che separa le due porzioni di fabbricato nel piano terra. Il secondo ambiente del piano terra risulta invece indiviso, sia dalla porzione comune, sia dallo spazio appartenente al confinante. L'intero fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione con alcune parti di esso parzialmente pericolanti. Il solaio intermedio è infatti puntonato da cristi in ferro interpiano.

Nel Piano Primo il cespite è costituito da un ambiente adibito a fienile e /o ricovero attrezzi che risulta anch'esso indiviso con l'ambiente comprendente altra porzione del fabbricato. Per accedere carrabilmente allo spazio del primo piano si deve oltrepassare una rampa di proprietà del confinante (la servitù non è segnalata in nessun atto) oppure si accede pedonalmente attraverso una botola dal corridoio comune dal piano terra.

Il fabbricato possiede una apparecchiatura costruttiva in muri di sostegno in pietra faccia a vista (a livello del piano terra) e in elementi di laterizio (nel primo piano) con solaio in legno. La copertura risulta in travetti precompressi e tabelle di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole. L'immobile appare in condizioni strutturali precarie essendo stato costruito sicuramente in diversi stadi ma in tempi precedenti al settembre 1967.

Gli interni del piano terra risultano appena rivestiti con intonaco e tinteggiatura. La pavimentazione risulta essere in massetto. Gli infissi in precarie condizioni sono costituiti in diversi materiali (legno, alluminio ecc). Nell'ambiente stalla più ampio gli spazi possiedono delle mangiatoie e dei muretti di separazione in quanto un tempo utilizzate come vani per ovini. Il piano primo risulta invece completamente privo di rifiniture.

Il cespite, oltre al corridoio di separazione e di connessione del piano terra possiede un area esterna comune (sub.3 BCNC) all'altro subalterno confinante (sub.1) costituita da una corte disposta a monte dell'immobile. Nell'area esterna esclusiva sono attualmente presenti delle gabbie per animali domestici di tipo temporaneo facilmente movibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 326 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 143 mq, rendita 288,03 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera, piano: T,1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/03/2020 protocollo n. PS0018089 in atti dal 10/03/2020 RETTIFICA PLAN. PROT.274047/07 (n. 5673.1/2020)
Coerenze: Confina a nord con altra porzione dello stabile (altra proprietà), a Sud-Est e Sud-Ovest con altro terreno agricolo (altra proprietà) .Ad Est e ad Ovest con altri terreni agricoli (altra proprietà)



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,50 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:	€. 24.204,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.363,92
Data della valutazione:	06/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre iscrizioni 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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2008 a firma di Stefano Manfucci ai nn. 31314/11687 di repertorio, iscritta il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3322/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Concessione a garanzia di Fondo Mutuario.

Importo ipoteca: 170.000,00 €.

Importo capitale: 85.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

In data 11/04/2012 fu concordata MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO con Annotazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2012 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35517/14907 di repertorio, iscritta il 30/03/2012 a Urbino ai nn. 1519/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 36000,00 €.

Importo capitale: 18.000,00 €.



Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 19/07/2018 a Urbino ai nn. 566, trascritta il 11/10/2018 a Urbino ai nn. 5176/3732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

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:

Attualmente il bene risulta di piena proprietà di 100/100 dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** .

L'esecutato l'ha acquisito per somma di quote in tempi diversi a partire dalla prima quota di 1/3 (dal 06/05/2008), in forza di Atto di Divisione degli Immobili (1) , con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31313/11686 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3321/1899.

La seconda quota di 1/3 (dal 22/06/2009) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di giusta Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (fratello) , registrato il 25/10/2011 a Urbino ai nn. 744/9900, trascritto il 19/12/2011 a Urbino ai nn. 7258/4744. La formalità fu ritrascritta il 04/02/2016 ai nn 694/546. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestatario del bene dal 06/05/2008 fino al 22/06/2009) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione (1) già prima mensionato (Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 11/07/2019 ai nn 3869/2842 per Notaio Manfucci del 26/03/2012 al rep.35517).

La terza quota di 1/3 (dal 06/10/2011) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di Denuncia di Donazione di *** DATO OSCURATO *** (madre), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35080/14586 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 ai nn. 6105/3888. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestataria del bene dal 06/05/2008 fino al 06/10/011) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione(1) già prima mensionato (Risulta trascritta in data 19/10/2011 ai nn.6104/3887 accettazione tacita di eredità morente da atto di donazione di Notaio Manfucci Stefano del 06/10/2011 rep.35080/14586 trascritto il 19/10/11 ai nn 6105/3888 da parte della *** DATO OSCURATO *** contro il coniuge *** DATO OSCURATO ***).

Con l'atto (1) dove il ' acquisì la prima quota di 1/3, i sig.ri *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) e i sig. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) avevano proceduto alla divisione degli immobili caduti nelle rispettive successioni attribuendo ai sig. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i vari beni della procedura esecutiva compreso quello del lotto in oggetto. Fino a quel momento la stalla in oggetto di esecuzione insieme ad altri beni, immobili e terreni risultavano indistintamente di proprietà di 1/2 complessivo tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/6 ciascuno per *** DATO OSCURATO ***) e di 1/2 tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/4 ciascuno per *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***). Relativamente all'atto(1) risultano le accettazioni tacite di eredità trascritte il 11/07/2019 ai nn 3867/2840 e 3868/2841 per Notaio Manfucci del 06/05/2008 al rep.31313 da parte degli eredi.

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , gli allora eredi *** DATO OSCURATO *** ,



*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** l'avevano ottenuta per la quota di 1/6 ciascuno in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 10/03/2004 a Urbino ai nn. 54/382, trascritto il 04/11/2004 a Urbino ai nn. 9215/5146

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** ,gli allora credi *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno l'avevano ottenuta, *** DATO OSCURATO *** in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 01/06/2007 ai nn. 53/407, trascritto il 31/01/2008 a Urbino ai nn. 711/395. *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 31/08/2003) e *** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 22/02/2007) a suo tempo avevano ottenuto la propria quota del bene di 1/2, in forza di Atto di Donazione accettata per Notaio Manfucci Silvio del 29/10/1977 rep.28718/8703 registrato ad Urbino il 17/11/1977 al n.1594 e trascritto il 23/11/1977 in parte ai nn 4885/2858 da potere di *** DATO OSCURATO *** , e in parte da giusto Atto di Compravendita da *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo una ricerca eseguita nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non sono state rinvenute pratiche riferibili al fabbricato rurale oggetto di esecuzione immobiliare. Il fabbricato risulta visibilmente costruito in data precedente al settembre 1967 il cui primo accatastamento risulta essere stato eseguito nel 2007 (COSTITUZIONE del 01/10/2007 protocollo n. PS0274047) propedeutico ad un Atto di Divisione degli allora proprietari.

Per esigenze dell'iter dell'esecuzione immobiliare si è proceduto a nuovo accatastamento, avendo rilevato nel disegno della preesistente planimetria catastale del fabbricato degli errori di rappresentazione che andavano opportunamente corretti e non rappresentavano segni di modifiche edilizie successive al 2007.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.48 del 18/10/2003, l'immobile ricade in zona E -Zone agricole Esterne ai centri abitati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle Zone le direttive urbanistiche sono determinate dall'Art.58 Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera E, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Non sono ammessi interventi che comportino modifiche sostanziali a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno.(omissis) Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola. Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dopo una ricerca eseguita nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non sono state rinvenute pratiche relative al fabbricato rurale oggetto di esecuzione immobiliare. Il fabbricato da come risulta visibilmente sembra essere stato costruito in data precedente al settembre 1967. Il suo primo accatastamento risale al 2007 in quanto propedeutico ad un Atto di Divisione degli allora proprietari.



Per esigenze dell'iter dell'esecuzione immobiliare si è proceduto ad aggiornamento catastale,avendo rilevato nel disegno della preesistente planimetria catastale del fabbricato degli errori di rappresentazione che andavano opportunamente corretti e non rappresentavano segni di modifiche edilizie successive al 2007.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Dopo il rilievo dello stato attuale,avendo riscontrato difformità rispetto alla preesistente planimetria catastale del fabbricato dovuta a degli errori di rappresentazione, si è proceduto ad aggiornamento catastale.Le deficienze di rappresentazione andavano opportunamente corrette e non rappresentavano segni di modifiche edilizie successive al 2007.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a CANTIANO Via della Peschiera snc, della superficie commerciale di **173,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Porzione di Fabbricato agricolo di due piani fuori terra adibita a Stalla e a Magazzino.Consta di due ambienti stalla al piano terra, di fienile al primo piano e di area esterna. Si trova lungo una strada vicinale(Via della Peschiera) e dista circa 2 km dal centro storico di Cantiano.

La porzione fa parte di un unico fabbricato agricolo suddiviso in due parti con ipotetico piano di separazione verticale,una delle quali appartenente all'esecutato mentre l'altra appartenente ad altro proprietario.La porzione in oggetto è quello che si affaccia verso valle e quindi verso sud.

Nel Piano Terra il cespite è costituito da due ambienti per ricovero animali uno delle quali risulta ampia circa 60 mq, possiede un accesso carrabile dall'esterno e degli accessi da un corridoio comune che separa le due porzioni di fabbricato nel piano terra.Il secondo ambiente del piano terra risulta invece indiviso, sia dalla porzione comune, sia dallo spazio appartenente al confinante.L'intero fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione con alcune parti di esso parzialmente pericolanti.Il solaio intermedio è infatti puntonato da cristi in ferro interpiano.

Nel Piano Primo il cespite è costituito da un ambiente adibito a fienile e /o ricovero attrezzi che risulta anch'esso indiviso con l'ambiente comprendente altra porzione del fabbricato.Per accedere carrabilmente allo spazio del primo piano si deve oltrepassare una rampa di proprietà del confinante (la servitù non è segnalata in nessun atto) oppure si accede pedonalmente attraverso una botola dal corridoio comune dal piano terra.

Il fabbricato possiede una apparecchiatura costruttiva in muri di sostegno in pietra faccia a vista(a livello del piano terra) e in elementi di laterizio(nel primo piano) con solaio in legno.La copertura



risulta in travetti precompressi e tabelle di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole. L'immobile appare in condizioni strutturali precarie essendo stato costruito sicuramente in diversi stadi ma in tempi precedenti al settembre 1967.

Gli interni del piano terra risultano appena rivestiti con intonaco e tinteggiatura. La pavimentazione risulta essere in massetto. Gli infissi in precarie condizioni sono costituiti in diversi materiali (legno, alluminio ecc). Nell'ambiente stalla più ampio gli spazi possiedono delle mangiatoie e dei muretti di separazione in quanti un tempo utilizzate come vani per ovini. Il piano primo risulta invece completamente privo di rifiniture.

Il cespite, oltre al corridoio di separazione e di connessione del piano terra possiede un'area esterna comune (sub. 3 BCNC) all'altro subalterno confinante (sub. 1) costituita da una corte disposta a monte dell'immobile. Nell'area esterna esclusiva sono attualmente presenti delle gabbie per animali domestici di tipo temporaneo facilmente movibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, I. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 326 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 143 mq, rendita 288,03 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera, piano: T, I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/03/2020 protocollo n. PS0018089 in atti dal 10/03/2020 RETTIFICA PLAN. PROT. 274047/07 (n. 5673.1/2020)
Coerenze: Confina a nord con altra porzione dello stabile (altra proprietà), a Sud-Est e Sud-Ovest con altro terreno agricolo (altra proprietà). Ad Est e ad Ovest con altri terreni agricoli (altra proprietà)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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
Stalle del Piano Terra	92,00	x	100 %	=	92,00
Magazzino e Ricovero					
Attrezzi, Fienile del Primo Piano	68,00	x	100 %	=	68,00



Area Esclusiva Esterne	270,00	x	5 %	=	13,50
Totale:	430,00				173,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/58745296/>

Descrizione: Capannone pronto all'uso su 2 livelli di 150 mq circa ciascuno(135.000 -30.000(valore terreno))

Indirizzo: Via Leopardi,Cantiano(PU)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 78.750,00 pari a 262,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Perizia immobiliare

Descrizione: Stalla e deposito foraggi

Indirizzo: Loc.Pontericcioi, via Contessa Nuova sn

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 19.140,00 pari a 220,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 14.355,00 pari a 165,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato del bene mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato ed asking price e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi dell'accessorio agricolo in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Agricole del Comune di Cantiano), 2) Destinazione(Magazzino Agricolo), 3)Tipo di Contratto (Compravendita), 4)



Tipologia immobiliare ed Edilizia (Rustico), 5) Dimensione (Medio-Piccoli capannoni) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 2 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (stato di manutenzione esterno, stato di manutenzione interna, posizione). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2018 e 2019 si è rilevato che i prezzi degli immobili di Cantiano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni.

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Stato di manutenzione esterno, stato di manutenzione interno e posizione sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	78.750,00	14.355,00
Consistenza	173,50	300,00	87,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	350,00	220,00
Manutenzione esterna	4,00	10,00	8,00
Manutenzione Interna	5,00	9,00	7,00
Posizione	3,00	9,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	165,00	165,00
Manutenzione esterna	2 %	1.575,00	287,10
Manutenzione Interna	2 %	1.575,00	287,10
Posizione	4 %	3.150,00	574,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	78.750,00	14.355,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-20.872,50	14.272,50
Manutenzione esterna	-9.450,00	-1.148,40
Manutenzione Interna	-6.300,00	-574,20
Posizione	-18.900,00	-1.722,60



Prezzo corretto	23.227,50	25.182,30
------------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **24.204,90**

Divergenza: 7,76% < **10%**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati dei capannoni tipici di Cantiano per Valori Omi registrati nella zona D1 (Per la Zona R1, a cui appartiene il bene i valori non sono quotati), con stato di manutenzione Normale risultano 230 e 340 €/mq si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della bassa qualità delle rifiniture interne, del precario stato di manutenzione e della posizione, risulta possedere raggugli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,50	x	139,51	=	24.204,90
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.204,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.204,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'accessorio agricolo oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone D1 (nell'R1 il Valore medio non è quotato) di Cantiano che ha registrato nel primo semestre del 2019 prezzi di vendita/mq, per Capannoni Tipici con stato di manutenzione normale, compresi tra 220 e 340 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della manutenzione esterne ed interna del bene e della posizione risulta quindi possedere raggugli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, dato l'appena sufficiente stato di manutenzione del Fabbricato, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una Commercialità Mediocre.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ricovero animali	173,50	0,00	24.204,90	24.204,90
				24.204,90 €	24.204,90 €

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: €. 24.204,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.840,98**

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: €. 19.363,92



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **160,12** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Porzione di Fabbricato cielo-terra ospitante un unità immobiliare adibita a residenza che si trova in pessimo stato di manutenzione, pericolante in alcune parti e con le falde dei tetti già collassati. Il cespite, confinante con altra unità immobiliare residenziale ristrutturata (Mapp. 353, di altra proprietà), si sviluppa su tre piani fuori terra a cui si integra una piccola cantina nel piano interrato. L'unità immobiliare risulta inabitata da circa 20 anni e rilevato lo stato di manutenzione è da considerarsi praticamente inabitabile.

L'unità immobiliare comprende nel piano terra un ingresso, una cucina, un ripostiglio, una cantina, nel piano primo comprende tre piccole camere da letto, un ripostiglio e un bagno, nel piano secondo sono presenti due locali sottotetto-soffitta, all'esterno oltre a corte esterna nel piano terra è correlato da un ulteriore sbroglio e un forno mentre nel piano sottostrada accessibile dall'esterno vi è una piccola cantina. I tre piani del corpo principale sono collegati da rampe di scale particolarmente inclinate in cattivo stato di manutenzione.

Il fabbricato si trova ai piedi di un costone di roccia, in posizione panoramica rivolto a sud verso la cittadina di Cantiano in una amena vallata appena sotto il Monte Tenetra, appartenente al sistema montuoso del Monte Catria. Si accede ad essa attraverso una corte esclusiva a cui si perviene tramite una stradina privata proveniente da Via della Peschiera. Nella piccola corte di accesso esclusiva (infestata da vegetazione) si affacciano uno sbroglio in muratura, un vecchio forno, una porta di una cantina e il portale principale della porzione di casolare che permette l'entrata agli interni dell'immobile. Da un piccolo ingresso del piano terra diparte la rampa per i piani dove è sistemata la zona notturna dell'unità immobiliare con camere da letto e il bagno, mentre una cucina e un altro ambiente costituiscono la zona diurna al piano terra.

L'apparecchiatura costruttiva del fabbricato risulta essere in mura portanti in pietra con alcuni tratti in elementi forati in laterizio, con solai in laterocemento con travetti precompressi e alcuni solai in legno e tralicci. La copertura risulta in falde inclinate con travi di legno e manto di copertura in coppi già in parte collassato e già gravanti sui solai sottostanti. L'intero fabbricato alla data del sopralluogo è da considerarsi pericolante e bisognoso di pesante intervento di risanamento.

All'interno tutti i rivestimenti (intonaci, tinteggiature) sono caratterizzati da un avanzato stato di marciscenza dovuto all'abbandono. Le infiltrazioni di umidità e le perdite di acque provenienti dalla copertura hanno già causato danni irreparabili alla struttura e creano grosse problematiche di umidità anche alla porzione di Casolare confinante che risulta abitualmente abitata. I materiali originali risultano ormai irrisconoscibili negli elementi costituenti. I pavimenti risultano in cotto e in piastrelle granigliate. Gli infissi sono in legno con vetrate monovetro con alcune dotate di scuri.

Considerato lo stato di abbandono, gli ambienti non possiedono impianti tecnici efficienti nè hanno mai posseduto un impianto termoidraulico. Nel bagno sono presenti tutti i terminali risalenti probabilmente alla fine degli anni 80' e l'impianto fognario idrico risulta presente.

Nelle vicinanze risulta presente un piccolo accessorio di circa 10 mq il cui interno risulta allo stato grezzo utilizzato come ripostiglio o ricovero animali (F. 29, Mapp. 325, sub. 2). L'accessorio è contiguo ad altro simile appartenente al proprietario confinante con la porzione di casolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di




250. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 324 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera snc, piano: S1.T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.


Coerenze: La porzione di fabbricato confina ad est con altra porzione di casolare (altra proprietà), a sud con porzione di strada (1/2 dello stesso proprietario e 1/2 di altra proprietà), ad ovest e a nord lambisce dei terreni agricoli inseriti nello stesso lotto di vendita e intestati allo stesso proprietario.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

 **ricovero animali**, composto da Piccolo locale adibito a cantina/ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di **1,50 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 325 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/03/2020 protocollo n. PS0018090 in atti dal 10/03/2020 RETTIFICA PLAN. PROT. 274144 /07 (n. 5674.1/2020)
Coerenze: L'annesso confina ed est con altro immobile simile ma di altra proprietà

 **terreno agricolo a CANTIANO** Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **19.111,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una serie di appezzamenti di terreno agricolo che si trovano adiacenti e/o confinanti al piccolo agglomerato di fabbricati residenziali di provenienza agricola di cui uno è rappresentato dall'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione (Corpo A del Lotto).

I Terreni si trovano in posizione di mezza costa di una collina prevalentemente cespugliosa e possano essere utilizzati come prato, pascolo, rimessa di attrezzi e comunque fruibili come accessori alla porzione di Casolare oggetto di esecuzione. Nei terreni più a monte la natura prevalentemente cespugliosa e boschiva potrebbe suggerire solo l'utilizzo degli alberi come legna da ardere.

Si accede ad essi attraverso la strada privata dal Casolare, oppure per le porzioni più a valle, direttamente dalla strada vicinale attraverso delle piccole rampe. Parte di questi terreni risultano recintati ed utilizzati saltuariamente per pascolo di suini.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 4101, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 5,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1615, reddito agrario 3,34 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6996, reddito agrario 14,45 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 785, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)



- foglio 29 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 1726, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 283, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 3139, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 24/06/2014 protocollo n. PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato il 24/06/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 53318.1/2014)
Coerenze: Verso monte(NORD) i terreni confinano con appezzamenti comunitari(Mapp.39 e 105, propr. Popolazione di Cantiano), a Nord-est(verso monte) con terreni di proprietà privati (Mapp.313,297 ecc, propr. Altra Proprietaria), a Sud-Ovest verso valle e a sud-est con strada vicinale.

C terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **13.436,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di tre appezzamenti di terreno che si sviluppano longitudinalmente che si trovano nell'avvallamento ai piedi al monte Tenetra in posizione leggermente declinante e adiacente al torrente Tenetra. Gli appezzamenti fino a pochi anni fa erano coltivati ma attualmente non risultano seminati e si trovano in condizione di semi abbandono. Essi sono accessibili direttamente dalla strada che dal Casolare diventa sterrata e che rappresenta l'elemento confinante verso nord-ovest per tutta la loro lunghezza. Nel lato sud-est sono invece irrorati dal piccolo torrente che raccoglie le acque dell'avvallamento.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT ARBOR, superficie 8788, reddito agrario 20,42 €, reddito dominicale 18,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4352, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 7,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 296, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: A Nord verso monte confinano con la strada vicinale sterrata, verso valle(Sud-Ovest) confinano con altri terreni(Mapp.303, altro proprietario), verso Sud-Est lambiscono il Torrente Tenetra.

Presenta una forma irregolare Il terreno

D terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **12.013,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di tre appezzamenti di terreno che si trovano a mezza costa in posizione di semicrinale rispetto al costone del Monte Tenetra. Si accede ad essi attraverso una mulattiera direttamente dal Casolare dopo una breve distanza di circa 300 metri. Si trovano in posizione degradante verso valle affacciati verso sud. Alla data del sopralluogo risultano in condizione di semi abbandono ormai nè coltivati nè utilizzati a frutto. La natura della vegetazione risulta quindi ormai completamente cespugliosa in attesa di essere nuovamente lavorata.


Identificazione catastale:



- foglio 29 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1933, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8752, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 18,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1328, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)

Coerenze: A nord verso monte confinano con terreno agricolo(Mapp.49,50,300,altro proprietario),ad Est con un terreno comunitario(Mapp.39, propr.Popolazione di Cantiano),Verso Sud(verso valle) e verso Est con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.

Presenta una forma regolarell terreno

 **terreno agricolo** a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di 52.707,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due appezzamenti che si trovano localizzati nella parte alta di un costone del monte Tenetra praticamente inaccessibili tramite mezzi e frequentabile solamente a piedi .Si trovano all'altezza di circa 900 metri in posizione panoramica di fronte all'intera vallata del Burano. Sono visibili solamente dalla parte alta del monte Tenetra ed accessibili a piedi attraverso pascoli e terreni solamente dopo un lungo sentiero che inizia dalla strada del Monte Catria.Uno degli appezzamenti è costituito da prato e/o zona di pascolo mentre l'altro appare boschivo e cespuglioso di difficile accesso e attraversamento.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 13117, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 39590, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 18,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: verso nord confinano con terreni comunitari(Mapp.6,22,proprietari Comune di Cantiano e Popolazione di Cantiano),verso est,sud ed ovest con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.

Presenta una forma irregolarell terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97.427,12 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.760,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.008,20
Data della valutazione:	06/05/2020



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La porzione di Casolare inserita CORPO A risulta libera in quanto in condizioni pessime di manutenzione. Il piccolo accessorio durante i giorni di sopralluogo risultava anch'esso libero.

Tutti i terreni oggetto di perizia e riconducibili ai vari CORPI B,C,D,E risultano attualmente non coltivati e non concessi in gestione a nessun affittuario. Solo saltuariamente e in limitate porzioni di alcuni appezzamenti dei piccoli terreni vengono utilizzati senza titolarità e/o contratti in affitto da un coltivatore diretto parente del titolare. In uno dei terreni del Corpo B sono apparecchiate delle gabbie posticcie per cani da caccia che fanno riferimento all'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente ai terreni agricoli negli atti consultati in conservatoria non sono risultati atti di asservimento scritti in calce, nè dai colloqui con l'esecutato sono emerse servitù particolari a favore di qualche proprietario di terreno confinante. Questo non significa che qualche appezzamento per uso decennale non sia oggetto di servitù di passaggio e che non esistano patti o scritture private a noi non giunte ma non trascritte in conservatoria. In particolare lungo i terreni adiacenti al casolare (Mapp.329,376,294), nell'estratto di mappa è tracciata una mulattiera che testimonia un passaggio da quei terreni in quelli adiacenti a monte di proprietà oggi del Comune di Cantiano (Mapp.39), di proprietà della cugina dell'esecutato (Mapp.374) e di altri (Mapp.126,115). La stessa strada (ora scomparsa dalla mappa) doveva iniziare a valle nella strada vicinale del Tenetra nell'attuale resume del Mapp.307 (di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione) dove è sistemata l'unica strada di accesso alle due porzioni del Casolare. Una delle quali di proprietà della cugina dell'esecutato che gode e godrà quindi del diritto de facto di passaggio trattandosi quella come unico accesso per il proprio fabbricato.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/05/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31314/11687 di repertorio, iscritta il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3322/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 170.000,00 €.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Tramite Annotazione si registrò MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO in data 11/04/2012

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2012 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35517/14907 di repertorio, iscritta il 30/03/2012 a Urbino ai nn. 1519/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 36.000,00.



Importo capitale: 18.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 19/07/2018 a Urbino ai nn. 566, trascritta il 11/10/2018 a Urbino ai nn. 5176/3732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni del Lotto 2 eccetto il Casolare(F.29,Mapp.324)

pignoramento, registrata il 07/05/2019 a Urbino ai nn. 273, trascritta il 01/07/2019 a Urbino ai nn. 3570/2635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a il solo Casolare(F.29,Mapp.324)

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:

Attualmente tutti i beni compresi nel lotto risultano di piena proprietà di 100/100 dell'esecutato :

Relativamente al solo Casolare inserito nel Lotto 2 (F.29,Mapp.324),

L'esecutato l'ha acquisito per somma di quote in tempi diversi a partire dalla prima quota di 1/3 (dal 31/08/2003) , in forza di (1) Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 10/03/2004 a Urbino ai nn. 54/382, trascritto il 04/11/2004 a Urbino ai nn. 9215/5146.L'atto stesso trasferiva medesima parte di 1/3 agli altri due eredi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Per una seconda quota di 1/3,l'esecutato l'ha ottenuto(dal 22/06/2009) in forza di giusta Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (fratello) (dal 22/06/2009), registrato il 25/10/2011 a Urbino ai nn. 744/9900, trascritto il 19/12/2011 a Urbino ai nn. 7258/4744.La formalità fu ritrascritta il 04/02/2016 ai nn 694/546. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestatario del bene dal 31/08/2003 fino al 22/06/2009) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Successione (1) già prima menzionato(risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 11/07/2019 ai nn n.3869/2019 per Notaio Manfucci del 26/03/2012 al rep.35517.

Per la terza quota di 1/3,l'esecutato l'ha ottenuta(dal 06/10/2011) in forza di Denuncia di Donazione di *** DATO OSCURATO *** (madre) (dal 06/10/2011), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35080 rep/14586 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 ai nn. 6105/3888. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestataria del bene dal 31/08/2003 fino al 06/10/2011) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Successione (1) già prima menzionato.

Relativamente alle due eredità precedenti risultano l'accettazione tacita di eredità trascritta il 19/10/2011 ai n.6104/3887 e l'accettazione tacita di eredità trascritta il 11/7/2019 ai n.3867/2840

*** DATO OSCURATO *** aveva detenuto l'intera piena proprietà (proprietario da più di un ventennio fino al 31/08/2003), avendone acquisito la titolarità per Atto di Divisione del 26/02/1985 per notaio Giuseppe Mancini di sant'Angelo in Vado rep.3218, trascritto il 27/02/1985 al n.804/610 da



comproprietà con *** DATO OSCURATO ***

Relativamente a tutti gli altri Beni inseriti nel Lotto 2

L'esecutato li ha acquisiti per somma di quote in tempi diversi a partire dalla prima quota di 1/3 (dal 06/05/2008), in forza di Atto di Divisione degli Immobili (1), con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31313/11686 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3321/1899.

La seconda quota di 1/3 (dal 22/06/2009) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di giusta Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (fratello), registrato il 25/10/2011 a Urbino ai nn. 744/9900, trascritto il 19/12/2011 a Urbino ai nn. 7258/4744. La formalità fu ritrascritta il 04/02/2016 ai nn. 694/546. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestatario del bene dal 06/05/2008 fino al 22/06/2009) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione (1) già prima menzionato (Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 11/07/2019 ai nn. 3869/2842 per Notaio Manfucci del 26/03/2012 al rep. 35517).

La terza quota di 1/3 (dal 06/10/2011) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di Denuncia di Donazione di *** DATO OSCURATO *** (madre), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35080/14586 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 ai nn. 6105/3888. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestataria del bene dal 06/05/2008 fino al 06/10/2011) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione (1) già prima menzionato (Risulta trascritta in data 19/10/2011 ai nn. 6104/3887 accettazione tacita di eredità morente da atto di donazione di Notaio Manfucci Stefano del 06/10/2011 rep. 35080/14586 trascritto il 19/10/11 ai nn. 6105/3888 da parte della *** DATO OSCURATO *** contro il coniuge *** DATO OSCURATO ***).

Con l'atto (1) dove il *** DATO OSCURATO *** acquisì la prima quota di 1/3, i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) e i sig. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) avevano proceduto alla divisione degli immobili caduti nelle rispettive successioni attribuendo ai sig. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i vari beni e la procedura esecutiva compresi quelli del lotto in oggetto. Fino a quel momento l'accessorio e i terreni in oggetto di esecuzione insieme ad altri immobili risultavano indistintamente di proprietà di 1/2 complessivo tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/6 ciascuno per *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) e di 1/2 tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/4 ciascuno per *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***). Relativamente all'atto (1) risultano le accettazioni tacite di eredità trascritte il 11/07/2019 ai nn. 3867/2840 e 3868/2841 per Notaio Manfucci del 06/05/2008 al rep. 31313 da parte degli eredi.

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , gli allora eredi *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** l'avevano ottenuta per la quota di 1/6 ciascuno in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 10/03/2004 a Urbino ai nn. 54/382, trascritto il 04/11/2004 a Urbino ai nn. 9215/5146

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , gli allora eredi *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno l'avevano ottenuta, in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 01/06/2007 ai nn. 53/407, trascritto il 31/01/2008 a Urbino ai nn. 711/395.

*** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 31/08/2003) e *** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 22/02/2007) a suo tempo avevano ottenuto la propria quota del bene di 1/2, in forza di Atto di Donazione accettata per Notaio Manfucci Silvio del 29/10/1977 rep. 28718/8703 registrato ad Urbino il 17/11/1977 al n. 1594 e trascritto il 23/11/1977 in parte ai nn. 4885/2858 da potere di *** DATO OSCURATO *** , e in parte da giusto Atto di Compravendita da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo una ricerca eseguita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non sono state rinvenute pratiche che hanno in oggetto nè la porzione di Casolare (Mapp.324) nè il piccolo



accessorio ad esso adiacente(Mapp 326,sub.2).La porzione di casolare risulta costruito in data precedente al settembre 1967 ma costituito al catasto urbano nel 2007.Anche il piccolo accessorio risulta essere stato accatastato nel 2007 con operazione propedeutica all' Atto di Divisione degli allora proprietari.Per esigenze dell'iter dell'esecuzione immobiliare si è proceduto a variazione del piccolo accessorio,avendo rilevato nel disegno della preesistente planimetria degli errori di rappresentazione che andavano opportunamente corretti ma che non rappresentavano segni di modifiche edilizie successive al 2011.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 48 del 28/10/2003, l'immobile ricade in zona E "Zone Agricole esterne ai centri abitati". Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle Zone e direttive urbanistiche sono determinate dall'Art.58. Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera E, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Non sono ammessi interventi che comportino modifiche sostanziali a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno.(omissis) Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola. Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dopo una ricerca di archivio eseguita nell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non sono state rinvenute pratiche che hanno in oggetto il casolare nè il piccolo annesso adibito a ipostiglio (F.29,Mapp.426,sub.2).Il fabbricato residenziale risulta in effetti costruito in data precedente al settembre 1967.La costituzione al catasto urbano del Casolare fu eseguito nel 2007 dopo l'atto di divisione del bene avvenuto nel 1985.Il piccolo accessorio fu invece accatastato sempre nel 2007 propedeutico ad un ulteriore Atto di Divisione degli allora proprietari.Per esigenze dell'iter dell'esecuzione immobiliare si è proceduto a variazione catastale,avendo rilevato nel disegno della preesistente planimetria del fabbricato degli errori di rappresentazione che andavano opportunamente corretti ma che non rappresentavano segni di modifiche edilizie successive al 2007.

Rispetto all'atto di pignoramento del 19/07/2018 relativo al procedimento 73/18 che indicava il Mapp.311, si rileva che la particella così descritta in epoca delle ipoteche del 2008 e del 2012, a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 24/06/2014 ha originato le particelle Mapp. 376 e 377.Il Frazionamento fu eseguito in quanto nel suolo del mapp.377 stazionava porzione di accessorio tecnico a servizio dell'acquedotto che doveva essere regolarizzato catastalmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA 8
RUSTICO
DI CUI AL PUNTO A

rustico a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **160,12** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Porzione di Fabbricato cielo-terra ospitante un unità immobiliare adibita a residenza che si trova in pessimo stato di manutenzione, pericolante in alcune parti e con le falde dei tetti già collassati. Il cespite, confinante con altra unità immobiliare residenziale ristrutturata (Mapp. 353, di altra proprietà), si sviluppa su tre piani fuori terra a cui si integra una piccola cantina nel piano interrato. L'unità immobiliare risulta inabitata da circa 20 anni e rilevato lo stato di manutenzione è da considerarsi praticamente inabitabile.

L'unità immobiliare comprende nel piano terra un ingresso, una cucina, un ripostiglio, una cantina, nel piano primo comprende tre piccole camere da letto, un ripostiglio e un bagno, nel piano secondo sono presenti due locali sottotetto-soffitta, all'esterno oltre a corte esterna nel piano terra è correlato da un ulteriore sbroglio e un forno mentre nel piano sottostrada accessibile dall'esterno vi è una piccola cantina. I tre piani del corpo principale sono collegati da rampe di scale particolarmente inclinate in cattivo stato di manutenzione.

Il fabbricato si trova ai piedi di un costone di roccia, in posizione panoramica rivolto a sud verso la cittadina di Cantiano in una amena vallata appena sotto il Monte Tenetra, appartenente al sistema montuoso del Monte Catria. Si accede ad essa attraverso una corte esclusiva a cui si perviene tramite una stradina privata proveniente da Via della Peschiera. Nella piccola corte di accesso esclusiva (infestata da vegetazione) si affacciano uno sbroglio in muratura, un vecchio forno, una porta di una cantina e il portale principale della porzione di casolare che permette l'entrata agli interni dell'immobile. Da un piccolo ingresso del piano terra diparte la rampa per i piani dove è sistemata la zona notturna dell'unità immobiliare con camere da letto e il bagno, mentre una cucina e un altro ambiente costituiscono la zona diurna al piano terra.

L'apparecchiatura costruttiva del fabbricato risulta essere in mura portanti in pietra con alcuni tratti in elementi forati in laterizio, con solai in laterocemento con travetti precompressi e alcuni solai in legno e tralicci. La copertura risulta in falde inclinate con travi di legno e manto di copertura in coppi già in parte collassato e già gravanti sui solai sottostanti. L'intero fabbricato alla data del sopralluogo è da considerarsi pericolante e bisognoso di pesante intervento di risanamento.

All'interno tutti i rivestimenti (intonaci, tinteggiature) sono caratterizzati da un avanzato stato di marciscenza dovuto all'abbandono. Le infiltrazioni di umidità e le perdite di acque provenienti dalla copertura hanno già causato danni irreparabili alla struttura e creano grosse problematiche di umidità anche alla porzione di Casolare confinante che risulta abitualmente abitata. I materiali originali risultano ormai irriconoscibili negli elementi costituenti. I pavimenti risultano in cotto e in piastrelle granigliate. Gli infissi sono in legno con vetrate monovetro con alcune dotate di scuri.

Considerato lo stato di abbandono, gli ambienti non possiedono impianti tecnici efficienti né hanno mai posseduto un impianto termoidraulico. Nel bagno sono presenti tutti i terminali riscaldanti probabilmente alla fine degli anni 80' e l'impianto fognario idrico risulta presente.

Nelle vicinanze risulta presente un piccolo accessorio di circa 10 mq il cui interno risulta allo stato



grezzo utilizzato come ripostiglio o ricovero animali(F.29,Mapp.325,sub.2).L'accessorio è contiguo ad altro simile appartenente al proprietario confinante con la porzione di casolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 324 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera snc, piano: S1.T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: La porzione di fabbricato confina ad est con altra porzione di casolare(altra proprietà),a sud con porzione di strada(1/2 dello stesso proprietario e 1/2 di altra proprietà),ad ovest e a nord lambisce dei terreni agricoli inseriti nello stesso lotto di vendita e intestati allo stesso proprietario.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[396.64 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0299844 registrata in data 09/03/2020

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
Ambienti residenziali del Piano terra e del Primo Piano	106,00	x	100 %	=	106,00
Soffitte del Secondo piano	58,00	x	30 %	=	17,40
Cantina,Sbroglio esterno e Ambiente forno	36,00	x	30 %	=	10,80



Cantina del Piano seminterrato	16,00	x	15 %	=	2,40
Scoperto Esclusivo	218,00	x	10 %	=	21,80
Scoperto Esclusivo	86,00	x	2 %	=	1,72
Totale:	520,00				160,12

ACCESSORI:

ricovero animali, composto da Piccolo locale adibito a cantina/ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di **1,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 325 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE del 09/03/2020 protocollo n. PS0018090 in atti dal 10/03/2020 RETTIFICA PLAN. PROT. 274144 /07 (n. 5674.1/2020)
Coerenze: L'annesso confina ed est con altro immobile simile ma di altra proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa a schiera cielo-terra indipendente

Indirizzo: Via Cordelli, Chiaserna

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 36.750,00 pari a 262,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: casetta nidipendente disposta su due piani

Indirizzo: Loc. Pontedazzo

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 409,09 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato Teorico del bene mediante il procedimento del Market Comparison Approach come se l'immobile non avesse bisogno di lavoro di risanamento. Al Valore Teorico ottenuto si detrarranno le spese di alcune opere necessarie per il solo risanamento della copertura che oggi risulta collassata in alcune parti. Riguardo al residuo stato dell'immobile ovvero al pessimo stato di manutenzione, alla deficienza degli impianti e allo stato grezzo di alcuni locali verrà tenuto conto nella stesura delle tabelle dei dati ovvero nella valutazione all'interno del procedimento MCA.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato ed asking price e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi dell'alloggio in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali del Comune di Cantiano), 2) Destinazione(Abitativa), 3)Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Rustico), 5) Dimensione (Alloggi di Media dimensione 120-200 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 2 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo,superficie commerciale,superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture interne,stato di manutenzione esterno della palazzina,stato degli impianti, posizione). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2018 e 2019 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni di Cantiano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona RI) per i prezzi di vendita/mq per Abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione Normale risultano 600 e 770.

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Stato Rifiniture Interne,Stato di Rifiniture esterne, Impianti e posizione sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	36.750,00	22.500,00
Consistenza	161,62	140,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	350,00	545,45
Stato Rifiniture interne	1,00	3,00	6,00
Manutenzione Esterna	3,00	4,00	7,00
Impianti	1,00	3,00	5,00
Posizione	5,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	262,50	262,50



Stato Rifiniture interne	2 %	735,00	450,00
Manutenzione Esterna	2 %	735,00	450,00
Impianti	2 %	735,00	450,00
Posizione	3 %	1.102,50	675,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	36.750,00	22.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	5.675,25	27.987,75
Stato Rifiniture interne	-1.470,00	-2.250,00
Manutenzione Esterna	-735,00	-1.800,00
Impianti	-1.470,00	-1.800,00
Posizione	3.307,50	2.025,00
Prezzo corretto	42.057,75	46.662,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.360,25**

Divergenza: 9,87% < **10 %**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato Teorico del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati nelle abitazioni di cantiano (Valori Omi registrati nella zona R1) con stato di manutenzione Normale risultano 600 e 770 €/mq si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della bassa qualità delle rifiniture interne, del precario stato di manutenzione dell'esterno della palazzina, dell'insufficiente stato degli impianti e della posizione, risulta possedere raggugli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Il valore ottenuto è quello di un immobile teorico che possiede le stesse caratteristiche qualitative del fabbricato in oggetto ma con le opere oggi da eseguire ad un livello di rifinitura pari a quelli media del manufatto. Per tenere conto dello stato incompleto del fabbricato successivamente al Valore di Mercato Teorico verrà detratto il costo dei lavori per il risanamento del tetto e il costo per il ripristino di una porzione del solaio intermedio del primo piano in corrispondenza della camera disposta più a nord in modo da ottenere l'essenziale minima teorica abitabilità dell'Immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,12	x	274,47	=	43.948,54
Valore superficie accessori:	1,50	x	274,47	=	411,71
					44.360,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi Ripristino del Tetto	-17.400,00
Costi Ripristino porzione di solaio intermedio Piano	-6.000,00
Primo Camera	



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.960,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.960,25

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA 8
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **19.111,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una serie di appezzamenti di terreno agricolo che si trovano adiacenti e/o confinanti al piccolo agglomerato di fabbricati residenziali di provenienza agricola di cui uno è rappresentato dall'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione (Corpo A del Lotto).

I Terreni si trovano in posizione di mezza costa di una collina prevalentemente cespugliosa e possano essere utilizzati come prato, pascolo, rimessa di attrezzi e comunque fruibili come accessori alla porzione di Casolare oggetto di esecuzione. Nei terreni più a monte la natura prevalentemente cespugliosa e boschiva potrebbe suggerire solo l'utilizzo degli alberi come legna da ardere.

Si accede ad essi attraverso la strada privata dal Casolare, oppure per le porzioni più a valle, direttamente dalla strada vicinale attraverso delle piccole rampe. Parte di questi terreni risultano recintati ed utilizzati saltuariamente per pascolo di suini.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 4101, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 5,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1615, reddito agrario 3,34 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6996, reddito agrario 14,45 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 785, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 466, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 1726, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 283,



reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal
26/07/2007 (n. 234625.1/2007)

- foglio 29 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO, superficie 3139, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 24/06/2014 protocollo n. PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato il 24/06/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 53318.1/2014)
Coerenze: Verso monte(NORD) i terreni confinano con appezzamenti comunitari(Mapp.39 e 105, propr.Popolazione di Cantiano),a Nord-est(verso monte) con terreni di proprietà privati (Mapp.313,297 ecc, propr.Altra Proprietaria),a Sud-Ovest verso valle e a sud-est con strada vicinale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
Terreni adibiti a Seminativo (Mapp.li 294,295,298,299)	9.862,00	x	100 %	=	9.862,00
Terreni adibiti a paascolo cespuglio(Mapp.li 307,308)	2.009,00	x	100 %	=	2.009,00
Terreni adibiti Querceto (Mapp.le 312,376)	7.240,00	x	100 %	=	7.240,00
Totale:	19.111,00				19.111,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni, per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Cantiano, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2018), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Cantiano, indica un valore per la coltura di 9.927,00 €/ha, per la coltura Pascolo Cespugliato i valori agricoli medi indicati sono 5.270,00 €/ha, per la coltura Querceto rispettivamente 9.709,00 €/ha

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo B a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (S= 0.9862 ha) la stima riporta $VB_{sem}=S \times VAM_{seminativi} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 0.9862 \times 9.927 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 8.370,45 \text{ €}$;

per gli interi Terreni a coltura Pascolo Cespuglio (Sp=0,2009 ha) , la stima riporta $VB_{pasc}=Sp \times VAM_{pasc} \times C1(\text{Giacitura}) \times C2(\text{Accesso}) \times C3(\text{Ubicazione}) = VB_{pasc} = VAM_{pasc} \times C1 \times C2 \times C3 = (0,2009 \times 5270 \times 0,9 \times 1,0 \times 0,9) = 857,58 \text{ €}$;

per gli interi Terreni a coltura Querceto (Sp=0,7240 ha) , la stima riporta $VB_{querc}=Sp \times VAM_{querc} \times C1(\text{accesso}) \times C2(\text{ubicazione}) \times C3(\text{età}) \times C4(\text{qualità}) \times C5(\text{giacitura}) = VB_{querc} = (0,7240 \times 9709 \times 1,0 \times 0,95 \times 0,9 \times 1,0 \times 0,95) = 5709,56 \text{ €}$

Per cui Il valore totale dei terreni ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta $VB = VB_{s} + VB_{pasc} + VB_{querc} = 14.937,60$ che si approssima a 14.900,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.900,00**

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **13.436,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno che si sviluppano longitudinalmente che si trovano nell'avvallamento ai piedi al monte Tenetra in posizione leggermente declinante e adiacente al torrente Tenetra. Gli appezzamenti fino a pochi anni fa erano coltivati ma attualmente non risultano seminati e si trovano in condizione di semi abbandono. Essi sono accessibili direttamente dalla strada che dal Casolare diventa sterrata e che rappresenta l'elemento confinante verso nord-ovest per tutta la loro lunghezza. Nel lato sud-est sono invece irrorati dal piccolo torrente che raccoglie le acque dell'avvallamento.

Identificazione catastale:



- foglio 29 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT ARBOR, superficie 8788, reddito agrario 20,42 €, reddito dominicale 18,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)
- foglio 29 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4352, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 7,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUGLIO, superficie 296, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: A Nord verso monte confinano con la strada vicinale sterrata, verso valle(Sud-Ovest) confinano con altri terreni(Mapp.303,altro proprietario),verso Sud-Est lambiscono il Torrente Tenetra.

Presenta una forma irregolarell terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreni Seminativo e Seminativi Arborati(Mapp.li 107,302)	13.140,00	x	100 %	=	13.140,00
Terreni adibiti a Pascolo cespuglioso(Mapp.le 41)	296,00	x	100 %	=	296,00
Totale:	13.436,00				13.436,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Cantiano, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2018), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Cantiano, indica un valore per la coltura Seminativo di 9.927,00 €/ha, per la coltura Pascolo Cespugliato i valori agricoli medi indicati sono 5.270,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo C a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (S= 1,3140 ha) la stima riporta $VC_{sem}=S \times VAM_{seminativi} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 1.3140 \times 9927 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 11.152,69 \text{ €}$;

per gli interi Terreni a coltura Pascolo Cespuglio ($Sp=0,0296 \text{ ha}$), la stima riporta $VCPasc=Sp \times VAM_{pascolo} \times C1(\text{Giacitura}) \times C2(\text{Accesso}) \times C3(\text{Ubicazione}) = VBp = VAM_{pascolo} \text{ cesp} \times C1 \times C2 \times C3 = (0,0296 \times 5270 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0) = 155,99 \text{ €}$;

Per cui Il valore totale dei terreni ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta $VC = VC_s + VC_{pasc} = 11.308,68$ che si approssima a 11.300,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **11.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.300,00**

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **12.013,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno che si trovano a mezza costa in posizione di semicrinale rispetto al costone del Monte Tenetra. Si accede ad essi attraverso una mulattiera direttamente dal Casolare dopo una breve distanza di circa 300 metri. Si trovano in posizione degradante verso valle affacciati verso sud. Alla data del sopralluogo risultano in condizione di semi abbandono ormai nè coltivati nè utilizzati a frutto. la natura della vegetazione risulta quindi ormai completamente cespugliosa in attesa di essere nuovamente lavorata.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1933, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante



da Impianto meccanografico del 31/08/1971

- foglio 29 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8752, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 18,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 29 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1328, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. PS0234625 in atti dal 26/07/2007 (n. 234625.1/2007)

Coerenze: A nord verso monte confinano con terreno agricolo(Mapp.49,50,300,altro proprietario),ad Est con un terreno comunitario(Mapp.39, propr.Popolazione di Cantiano),Verso Sud(verso valle) e verso Est con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILIARE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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
Terreni adibiti a Seminativo e Seminativo Arborato(Mapp.li 51,58)	10.685,00	x	100 %	=	10.685,00
Terreno adibito a Bosco Ceduo	1.328,00	x	100 %	=	1.328,00
Totale:	12.013,00				12.013,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Cantiano, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2018), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Cantiano, indica un valore per la coltura Seminativo di 9.927,00 €/ha, per la coltura Bosco ceduo i valori agricoli medi indicati sono 5.535,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo D a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (S= 1,0685 ha) la stima riporta $VD_{sem} = S \times VAM_{seminativi} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 1.0685 \times 9927 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 6.842,42 \text{ €}$;

per gli interi Terreni a coltura Bosco Ceduo (Sb=0,1328 ha) , la stima riporta $VD_{bosco} = Sb \times VAM_{bosco\ ceduo} \times C1(\text{Accesso}) \times C2(\text{Ubicazione}) \times C3(\text{età}) \times C4(\text{qualità}) \times C5(\text{conduzione}) = VDb = VAM_{bosco\ ceduo} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 = (0,1328 \times 5535 \times 0,9 \times 0,95 \times 1,0 \times 0,95 \times 0,60) = 358,22 \text{ €}$;

Per cui Il valore totale dei terreni ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta $VD = VD_{sem} + VD_{bosco} = 7.250,65$ che si approssima a 7.200,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.200,00**

BENI IN CANTIANO VIA DELLA PESCHIERA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CANTIANO Via della Peschiera 8, della superficie commerciale di **52.707,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di due appezzamenti che si trovano localizzati nella parte alta di un costone del monte Tenetra praticamente inaccessibili tramite mezzi e frequentabile solamente a piedi .Si trovano all'altezza di circa 900 metri in posizione panoramica di fronte all'intera vallata del Burano. Sono visibili solamente dalla parte alta del monte Tenetra ed accessibili a piedi attraverso pascoli e terreni solamente dopo un lungo sentiero che inizia dalla strada del Monte Catria. Uno degli appezzamenti è costituito da prato e/o zona di pascolo mentre l'altro appare boschivo e cespuglioso di difficile accesso e attraversamento.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 13117, reddito



agrario 2,03 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

- foglio 29 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 39590, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 18,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: verso nord confinano con terreni comunitari(Mapp.6,22,proprietari Comune di Cantiano e Popolazione di Cantiano),verso est,sud ed ovest con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.

Presenta una forma irregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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
Terreno adibito a BOSCO Ceduo (mapp.le 19)	39.590,00	x	100 %	=	39.590,00
Terreno adibito a Pascolo	13.117,00	x	100 %	=	13.117,00
Totale:	52.707,00				52.707,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Cantiano, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2018), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Cantiano, indica un valore per la coltura pascolo di 6.390,00 €/ha, per la coltura Bosco Ceduo i valori agricoli medi indicati sono 5.535,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si utilizzeranno alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno

utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità,Giacitura,Accesso,Forma, Ubicazione,Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo E a coltura Pascolo (S= 1,3117 ha) la stima riporta $VE_{pasc} = S \times VAM_{pasc} \times C1(\text{giacitura}) \times C2(\text{accesso}) \times C3(\text{ubicazione}) = 1.3117 \times 6390 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80 =$



4.827,89 € ;

per gli interi Terreni a coltura Bosco Ceduo(Sb=3,9590 ha) , la stima riporta $VE_{bosco}=Sb \times VAM_{bosco\ ceduo} \times C1(Accesso) \times C2(Ubicazione) \times C3(et\grave{a}) \times C4(qualit\grave{a}) \times C5(conduzione)=VDb=VAM_{bosco\ ceduo} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5= (3,9590 \times 5535 \times 0,9 \times 0,95 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,60) =9584,77 \text{ €};$

Per cui Il valore totale dei terreni ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta $VE = VE_{pasc} + VE_{bosco}=14.412,67$ che si approssima a 14.400,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.400,00**

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Valore della Porzione di Casolare è stato definito tramite il procedimento del Market Comparison Approach come se l'immobile non avesse bisogno di lavoro di risanamento detraendo poi le spese di alcune opere necessarie per il solo risanamento della copertura che oggi risulta collassata in alcune parti. Riguardo al residuo stato dell'immobile ovvero al pessimo stato di manutenzione, alla deficienza degli impianti e allo stato grezzo di alcuni locali è stato tenuto conto nella stesura delle tabelle dei dati ovvero nella valutazione all'interno del procedimento MCA.

I valori di mercato dei terreni sono stati valutati invece sulla base dei valori medi agricoli considerando i vari coefficienti di correzione derivanti dalla loro posizione, facilità di accesso, fertilità ecc.

Per concludere, dato il pessimo stato di manutenzione del Fabbricato, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una commerciabilità Mediocre e ciò pregiudica anche la commerciabilità dei terreni adiacenti raggruppati in varie porzioni che lo correlano e che sono stati distinti nei vari Corpi B,C,D,E a secondo della loro posizione geografica.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro , ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	rustico	160,12	1,50	20.960,25	20.960,25
B	terreno agricolo	19.111,00	0,00	14.900,00	14.900,00
C	terreno agricolo	13.436,00	0,00	11.300,00	11.300,00
D	terreno agricolo	12.013,00	0,00	7.200,00	7.200,00
E	terreno agricolo	52.707,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				68.760,25 €	68.760,25 €

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: €. 68.760,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** 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: **€. 13.752,05**

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: €. 55.008,20



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato a servizio dell'Acquedotto Pubblico a CANTIANO Via della Peschiera SN, della superficie commerciale di 5,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)**

Trattasi di una porzione di piccolo locale adibito a fabbricato tecnico per acquedotto pubblico attualmente nella disponibilità del Comune di Cantiano e gestito dalla società di servizi idrici incaricata dall'amministrazione. Il cespite fa parte di un ambiente contiguo e confinante ad altro fabbricato di proprietà comunale al cui interno risultano installati depositi di acqua. La porzione di fabbricato risulta essere composta da muratura in cemento e copertura piana. Per accedere vi è una porta in ferro che permette l'accesso alla porzione in oggetto e ad altre due porzioni di fabbricato costituenti un unico ambiente rettangolare di dimensione totale di 14.00 mq. Il piccolo locale tecnico risulta così suddiviso (in tre porzioni) in quanto fu costruito su terreno di sedime in cui si intersecavano tre proprietà. All'interno dell'ambiente risiedono dispositivi tecnici per la cisterna di acqua proveniente dalla adiacente sorgente del Tenetra.

La piccola porzione viene inserita come Lotto di vendita solo a titolo formale in quanto intestata all'esecutato ma de facto nella completa disponibilità del Comune che dovrà perfezionarne la pratica di trasferimento nei beni del suo patrimonio.

La posizione dell'immobile dovrà presumibilmente essere stralciata dalla vendita in virtù della tipologia del cespite e del suo valore commerciale irrilevante. Data la natura del bene il valore di vendita giudiziaria sarà quindi nullo.

L'anomalia del piccolo locale tecnico è dovuta al fatto che in periodo anteriore al 1967 fu costruito dalle maestranze dell'amministrazione comunale sopra il terreno privato probabilmente senza averne contezza data anche la limitatezza del bene (6 mq). Solo successivamente ad un controllo strumentale (avvenuto nel 2013 dopo segnalazione dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia del Territorio di Pesaro a seguito di analisi satellitare), l'immobile è risultato costruito sopra un terreno (un tempo descritto come Mapp.52) oggi intestato ai sig. *** DATO OSCURATO *** (Mapp.377) e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (Mapp.375).

In seguito alla segnalazione dell'Agenzia delle Entrate di Pesaro, nel periodo tra il 2013 e il 2014 il Comune di Cantiano fece eseguire nuovi frazionamenti e Tipo Mappale regolarizzando la posizione del proprio fabbricato (Mapp.373) e del Locale Tecnico adiacente suddividendolo in tre spicchi (Mapp.377,375,373. **Vedi relazione fotografica con mappe e planimetrie**), uno dei quali sistemato sopra il terreno intestato al sig. *** DATO OSCURATO ***. In quell'occasione il tecnico incaricato dal Comune costituì le nuove unità immobiliari che rimasero di proprietà degli intestatari del terreno sopra il quale fu edificato. Il Comune di Cantiano, da quella data (2014), seppur fosse nelle intenzioni, non perfezionò la pratica di acquisizione delle piccole porzioni ad utilizzo de facto pubblico (attraverso esproprio o compravendita o altra forma) per cui la proprietà rimase a carico dei privati. Precedentemente, quel piccolo spicchio di terreno fu oggetto di due ipoteche (nel 2008 e nel 2012) da parte dell'istituto di credito in quanto ignaro della situazione poi originata. L'attuale area di sedime della porzione di fabbricato (Mapp.377) deriva dalla soppressione della particella F.29, Mapp.311 (bene così descritto in ipoteca) a seguito di Tipo Mappale del 24/06/2014 protocollo n. PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato dal Comune il 24/06/2014 per nuova costruzione (n.53318.1/2014). La porzione di locale fu costituita in data 25/06/2014 con protocollo PS0053648.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,65. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 28,00 Euro,



indirizzo catastale: Via della Peschiera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Variazione di Classamento del 15/06/2015 protocollo n.PS0051267 in atti dal
15/06/2015

Coerenze: La porzione di locale tecnico confina con le altre due porzioni del locale(Mapp.375
a Sud-est(di altra proprietà privata) e Mapp.373 a Nord-ovest(di proprietà comunale).A nord
lambisce il terreno agricolo di altra proprietà(Mapp.374) a un altro terreno di stessa proprietà
(Mapp.376).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,50 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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	06/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La piccola porzione di locale tecnico risulta nella totale disponibilità del [redacted], che ha delegato la gestione alla società [redacted] a che svolge attività di manutenzione dell'intero acquedotto pubblico. Non vi è nessun contratto esistente tra il [redacted] e l'intestatario del bene. Data la tipologia del bene Imu e Tari non prevedono tassazione.

L'attuale intestatario del bene *** DATO OSCURATO *** non ha disponibilità delle chiavi del piccolo locale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La data delle ipoteche sono precedenti (2008 e 2012) alla regolarizzazione catastale del bene (25/06/2014) che è avvenuta dopo le misurazioni strumentali già descritte che hanno dimostrato che il piccolo accessorio fu costruito sopra il terreno del debitore. In quel contesto il terreno ipotecato (Mapp.311) fu frazionato nei Mapp.376 e 377.

La data di pignoramento(2018) fu invece successivo alla regolarizzazione catastale (2014). Il Notaio autore della Certificazione Notarile, pur constatando la nuova situazione catastale non ha rilevato anomalie in merito.

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: Nessuna.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2008 a firma di Stefano Manfucci ai nn. 31314/11687 di repertorio, iscritta il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3322/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca fu eseguita sul Mapp.311(da cui trae origine l'area di sedime) precedentemente alla data della resa di contezza che su parte del terreno fosse costruita la porzione di immobile a servizio dell'acquedotto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2012 a firma di Stefano Manfucci ai nn. 35517/14907 di repertorio, iscritta il 30/03/2012 a Urbino ai nn. 1519/237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 18.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca fu eseguita sul Mapp.311(da cui trae origine l'area di sedime) precedentemente alla data della resa di contezza che su parte del terreno fosse costruita la porzione di immobile a servizio dell'acquedotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 19/07/2018 a Urbino ai nn. 566, trascritta il 11/10/2018 a Urbino ai nn. 5176/3732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

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:

La porzione di locale tecnico è inserito nel Lotto solo a titolo formale in quanto rappresenta di fatto un bene pubblico il cui trasferimento al Comune di Cantiano non risulta essere stato perfezionato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene risiede su terreno originato dalla soppressione dal Mapp.311 del F.29 a seguito di Tipo Mappale del 24/06/2014 protocollo n.PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato per nuova costruzione (n.53318.1/2014).Lo stesso Mappale 311 a sua volta derivava a seguito di frazionamento



del 26/07/2007 protocollo n.PS024625 in atti dal 26/07/2007(n.234625.1/2007) dalla soppressione del Mapp.52 del F.29.

Attualmente il bene risulta di piena proprietà di 100/100 dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO ***.

L'esecutato l'ha acquisito per somma di quote in tempi diversi a partire dalla prima quota di 1/3 (dal 06/05/2008), in forza di Atto di Divisione degli Immobili (1), con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31313/11686 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Urbino ai nn. 3321/1899.

La seconda quota di 1/3 (dal 22/06/2009) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di giusta Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (fratello), registrato il 25/10/2011 a Urbino ai nn. 744/9900, trascritto il 19/12/2011 a Urbino ai nn. 7258/4744. La formalità fu ritrascritta il 04/02/2016 ai nn. 694/546. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestatario del bene dal 06/05/2008 fino al 22/06/2009) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione (1) già prima menzionato (Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 11/07/2019 ai nn. 3869/2842 per Notaio Manfucci del 26/03/2012 al rep.35517).

La terza quota di 1/3 (dal 06/10/2011) l'esecutato l'ha ottenuta in forza di Denuncia di Donazione di *** DATO OSCURATO *** (madre), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 35080/14586 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 ai nn. 6105/3888. *** DATO OSCURATO *** (che fu intestataria del bene dal 06/05/2008 fino al 06/10/011) aveva acquisito la propria quota di 1/3, in forza dell'Atto di Divisione(1) già prima menzionato (Risulta trascritta in data 19/10/2011 ai nn.6104/3887 accettazione tacita di eredità morente da atto di donazione di Notaio Manfucci Stefano del 06/10/2011 rep.35080/14586 trascritto il 19/10/11 ai nn. 6105/3888 da parte della *** DATO OSCURATO *** contro il coniuge *** DATO OSCURATO ***).

Con l'atto (1) dove il *** DATO OSCURATO *** acquisì la prima quota di 1/3, i sig.ri *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) e i sig. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (eredi di *** DATO OSCURATO ***) avevano proceduto alla divisione degli immobili caduti nelle rispettive successioni attribuendo ai sig. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i vari beni della procedura esecutiva compreso quello del lotto in oggetto. Fino a quel momento il terreno sopra il quale fu realizzato l'accessorio insieme ad altri beni, immobili e terreni risultavano indistintamente di proprietà di 1/2 complessivo tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/6 ciascuno per *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) e di 1/2 tra gli eredi di *** DATO OSCURATO *** (1/4 ciascuno per *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***). Relativamente all'atto(1) risultano le accettazioni tacite di eredità trascritte il 11/07/2019 ai nn. 3867/2840 e 3868/2841 per Notaio Manfucci del 06/05/2008 al rep.31313 da parte degli eredi.

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , gli allora eredi *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** l'avevano ottenuta per la quota di 1/6 ciascuno in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 10/03/2004 a Urbino ai nn. 54/382, trascritto il 04/11/2004 a Urbino ai nn. 9215/5146.

La totale quota di 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , gli allora eredi *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno l'avevano ottenuta, in forza di Atto di Successione di *** DATO OSCURATO *** , registrato il 01/06/2007 ai nn. 53/407, trascritto il 31/01/2008 a Urbino ai nn. 711/395.

*** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 31/08/2003) e *** DATO OSCURATO *** (proprietario da più di un ventennio fino al 22/02/2007) a suo tempo avevano ottenuto la propria quota del bene di 1/2, in forza di Atto di Donazione accettata per Notaio Manfucci Silvio del 29/10/1977 rep.28718/8703 registrato ad Urbino il 17/11/1977 al n.1594 e trascritto il 23/11/1977 in parte ai nn. 4885/2858 da potere di *** DATO OSCURATO *** , e in parte da giusto Atto di Compravendita da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo una ricerca eseguita nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano non sono state



rinvenute pratiche riferibili al piccolo magazzino a servizio dell'acquedotto pubblico. Il fabbricato risulta visibilmente costruito in data precedente al settembre 1967.

Il primo accatastamento risulta essere stato eseguito nel 25/06/2014 protocollo n. PS0053648 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 489.1/2014).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E -Zone agricole Esterne ai centri abitati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle Zone le direttive urbanistiche sono determinate dall'Art.58. Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera E, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Non sono ammessi interventi che comportino modifiche sostanziali a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno.(omissis) Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola. Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è da considerarsi conforme alle normative catastali, edilizie ed urbanistiche.

L'anomalia del piccolo locale tecnico è dovuta al fatto che in periodo anteriore al 1967 fu costruito dalle maestranze dell'amministrazione comunale sopra il terreno privato probabilmente senza averne contezza data anche la limitatezza del bene (6 mq). Solo successivamente ad un controllo strumentale (avvenuto nel 2013 dopo segnalazione dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia del Territorio di Pesaro a seguito di analisi satellitare), l'immobile è risultato costruito sopra un terreno (un tempo descritto come Mapp.52) oggi intestato ai sig. *** DATO OSCURATO *** (Mapp.377) e *** DATO OSCURATO *** (Mapp.375).

In seguito alla segnalazione dell'Agenzia delle Entrate di Pesaro, il Comune di Cantiano fece eseguire nuovi frazionamenti e Tipo Mappale regolarizzando la posizione del proprio fabbricato (Mapp.373) e del Locale Tecnico adiacente suddividendolo in tre spicchi (Mapp.377,375,377), uno dei quali sistemato sopra il terreno intestato al . In quell'occasione il tecnico incaricato dal Comune costituì le nuove unità immobiliari che rimasero di proprietà degli intestatari del terreno sopra il quale furono edificati. Il Comune di Cantiano, da quella data, seppur fosse nelle intenzioni, non perfezionò la pratica di acquisizione delle piccole porzioni ad utilizzo de facto pubblico (attraverso esproprio o compravendita) per cui la proprietà rimase a carico dei privati. Nel frattempo, quel piccolo spicchio di terreno fu oggetto di due ipoteche (nel 2008 e nel 2012) da parte dell'istituto di credito in quanto ignaro della nuova situazione originata. L'attuale area di sedime (Mapp.377) deriva dalla soppressione della particella F.29, Mapp.311 (bene così descritto in ipoteca) a seguito di tipo Mappale del 24/06/2014 protocollo n. PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato dal Comune il 24/06/2014 per nuova costruzione (n.53318.1/2014). La porzione di locale fu costituita in data 25/06/2020 con protocollo n. PS0053648 dal 25/06/2014.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



Fabbricato a servizio dell'Acquedotto Pubblico a CANTIANO Via della Peschiera SN, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una porzione di piccolo locale adibito a fabbricato tecnico per acquedotto pubblico attualmente nella disponibilità del Comune di Cantiano e gestito dalla società di servizi idrici incaricata dall'amministrazione. Il cespite fa parte di un ambiente contiguo e confinante ad altro fabbricato di proprietà comunale al cui interno risultano installati depositi di acqua. La porzione di fabbricato risulta essere composta da muratura in cemento e copertura piana. Per accedere vi è una porta in ferro che permette l'accesso alla porzione in oggetto e ad altre due porzioni di fabbricato costituenti un unico ambiente rettangolare di dimensione totale di 14.00 mq. Il piccolo locale tecnico risulta così suddiviso (in tre porzioni) in quanto fu costruito su terreno di sedime in cui si intersecavano tre proprietà. All'interno dell'ambiente risiedono dispositivi tecnici per la cisterna di acqua proveniente dalla adiacente sorgente del Tenetra.

La piccola porzione viene inserita come **Lotto di vendita solo a titolo formale in quanto intestata all'esecutato ma de facto nella completa disponibilità del Comune che dovrà perfezionarne la pratica di trasferimento nei beni del suo patrimonio.**

La **posizione dell'immobile dovrà presumibilmente essere stralciata dalla vendita in virtù della tipologia del cespite e del suo valore commerciale irrilevante. Data la natura del bene il valore di vendita giudiziaria sarà quindi nullo.**

L'anomalia del piccolo locale tecnico è dovuta al fatto che in periodo anteriore al 1967 fu costruito dalle maestranze dell'amministrazione comunale sopra il terreno privato probabilmente senza averne contezza data anche la limitatezza del bene (6 mq). Solo successivamente ad un controllo strumentale (avvenuto nel 2013 dopo segnalazione dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia del Territorio di Pesaro a seguito di analisi satellitare), l'immobile è risultato costruito sopra un terreno (un tempo descritto come Mapp.52) oggi intestato ai sig. *** DATO OSCURATO *** (Mapp.377) e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (Mapp.375).

In seguito alla segnalazione dell'Agenzia delle Entrate di Pesaro, nel periodo tra il 2013 e il 2014 il Comune di Cantiano fece eseguire nuovi frazionamenti e Tipo Mappale regolarizzando la posizione del proprio fabbricato (Mapp.373) e del Locale Tecnico adiacente suddividendolo in tre spicchi (Mapp.377,375,373, **Vedi relazione fotografica con mappe e planimetrie**), uno dei quali sistemato sopra il terreno intestato al sig. *** DATO OSCURATO ***. In quell'occasione il tecnico incaricato dal Comune costituì le nuove unità immobiliari che rimasero di proprietà degli intestatari del terreno sopra il quale fu edificato. Il Comune di Cantiano, da quella data (2014), seppur fosse nelle intenzioni, non perfezionò la pratica di acquisizione delle piccole porzioni ad utilizzo de facto pubblico



(attraverso esproprio o compravendita o altra forma) per cui la proprietà rimase a carico dei privati. Precedentemente, quel piccolo spicchio di terreno fu oggetto di due ipoteche (nel 2008 e nel 2012) da parte dell'istituto di credito in quanto ignaro della situazione poi originata. L'attuale area di sedime della porzione di fabbricato (Mapp.377) deriva dalla soppressione della particella F.29, Mapp.311 (bene così descritto in ipoteca) a seguito di Tipo Mappale del 24/06/2014 protocollo n. PS0053318 in atti dal 24/06/2014 presentato dal Comune il 24/06/2014 per nuova costruzione (n.53318.1/2014). La porzione di locale fu costituita in data 25/06/2014 con protocollo PS0053648.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,65. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 28,00 Euro, indirizzo catastale: Via della Peschiera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione di Classamento del 15/06/2015 protocollo n. PS0051267 in atti dal 15/06/2015

Coerenze: La porzione di locale tecnico confina con le altre due porzioni del locale (Mapp.375 a Sud-est (di altra proprietà privata) e Mapp.373 a Nord-ovest (di proprietà comunale). A nord lambisce il terreno agricolo di altra proprietà (Mapp.374) a un altro terreno di stessa proprietà (Mapp.376).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Porzione di locale tecnico a servizio dell'Acquedotto pubblico	5,50	x	100 %	=	5,50
Area esterna esclusiva	0,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	6,00				5,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il piccolo locale tecnico non è commerciabile in quanto risulta ad uso pubblico. Trattandosi di porzione di locale tecnico a servizio dell'acquedotto pubblico nella disponibilità del Comune di Cantiano il valore del bene in oggetto assume solo un puro valore teorico che potrà essere misurato attraverso la rendita attribuita nell'ultimo aggiornamento catastale (Variazione di Classamento del 15/06/2015 protocollo n. PS0051267 in atti dal 15/06/2015). Per cui il valore teorico del bene assunto come Valore Catastale = Rendita catastale x Indice catastale = $28 \times 40,8 \times 1,05 = 1199,52$ che si



approssima a 1.200,00 €.

Ma il Valore di Mercato ai fini della Vendita Giudiziaria del bene, considerata la tipologia di utilizzo pubblico, considerata la comune fruizione, l'ampiezza dello spicchio di locale e soprattutto l'irrilevante commerciabilità è da considerarsi nullo e quindi pari a 0 €.

Data la natura e l'utilizzo pubblico del Locale il conseguente Valore di Vendita Giudiziario dello spicchio di locale è nullo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il piccolo locale tecnico non è commerciabile in quanto risulta ad uso pubblico. Trattandosi di porzione di locale tecnico a servizio dell'acquedotto pubblico nella disponibilità del Comune di Cantiano il valore del bene in oggetto assume solo un puro valore teorico misurato tramite la rendita catastale.

Ma il Valore di Mercato ai fini della Vendita Giudiziaria del bene, considerata la tipologia di utilizzo pubblico, considerata la comune fruizione, l'ampiezza dello spicchio di locale e soprattutto l'annullata commerciabilità è da considerarsi nullo e quindi il valore del bene ai fini di questa Perizia è pari a 0 €.

Data la natura e l'utilizzo pubblico del Locale il conseguente Valore di Vendita Giudiziaria dello spicchio di locale è nullo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato a servizio dell'Acquedotto Pubblico	5,50	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: € 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 0,00

data 06/05/2020

il tecnico incaricato
Dott.Ing.Matteo Maidani

