



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**50/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI

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

GIUDICE:  
dott. Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA ROSSI**

CF:RSSNNL65A48Z133F  
con studio in CAGLI (PU) via NARO CASE SPARSE  
telefono: 0722318223  
fax: 0722318223  
email: studio\_roma@email.it  
PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2018

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno residenziale** a MONTECALVO IN FOGLIA loc. San Giorgio per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILMASSANO SRL IN LIQUIDAZIONE) Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. classe 1, superficie 747, reddito agrario 3,28 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: comune di Montecalvo in Foglia, intestato a Edilmassano S.r.l., derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Betti su più lati, stessa ditta
- foglio 11 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 3353, reddito agrario 16,45 €, reddito dominicale 20,78 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. del 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Dionigi, Ferrarini, Sgaggi, Ca' Virginia
- foglio 11 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 111, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,69 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Edilmassano su più lati.
- foglio 11 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 247, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Edilmassano su più lati, strada comunale
- foglio 11 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 63, deduzione 0,39, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 485, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 3,01 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 427 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pasc. 2, superficie 209, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da variazione 5/6/18 prot. 1110601 trasmissioni dati agea  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 435, deduzione 0,22, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da variazione del 5/6/18 prot. 110602 trasmissione dati agea  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 95, deduzione 0,59, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia, intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. del 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati, Ca Virginia

- foglio 11 particella 430 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pasc. 2 , superficie 2259, deduzione 1,17, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione del 5/6/2018 prot. 110603 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 690, reddito agrario 3,03 €, reddito dominicale 4,28 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb 1, superficie 872, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 427 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe sem.1, superficie 56, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo In Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2010 prot. 11601 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 430 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe sem arb. 1, superficie 2777, reddito agrario 12,19 €, reddito dominicale 17,21 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da varazione 5/6/2018 prot. 11603 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa dita su più lati
- foglio 11 particella 435 (catasto terreni), qualita/classe sem arb. 1, superficie 793, deduzione 4,91, reddito dominicale 3,48 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 770, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2018 prot. 11604 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 317, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2018 prot. 110605 trasmissione dato agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 392, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da traz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati

Il terreno presenta una forma regolare a maglia quadrata/rettangolare , un'orografia piana , una tessitura prevalente quadrata.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**9.455,92 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 814.795,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 733.315,95
Data della valutazione:	22/05/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 1) Sostituzione di Creditori: POP NPLS 2018 SRL con procura speciale rappresentata dalla ditta CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA per cessione di credito della Banca Popolare Valconca Soc. Coop, per i crediti di Edilmassano srl in liquidazione
- 2) Creditrice Interventente: BCC di Gradara con il privilegio del primo grado ipotecario per un importo di euro 2.012.428,81.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/12/2009 a firma di not. Spinazzola Massimo ai nn. rep. 30199/7490 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 56 r.p. 8, a favore di BCC di Gradara, contro Edilmassano SRL, derivante da cessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

I mappali indicati sono ante operam e privi dei frazionamenti e tipi mappali depositati, pertanto i mappali in elenco non corrispondono con quelli in pignoramento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2015 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. rep. 2184 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 6607 r.p. 859, a favore di Banca Popolare Valconca, contro Edilmassano SRL in Liquidazione, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 61.800,00.

Importo capitale: 28.234,45.

Il decreto ingiuntivo riguarda anche immobili non oggetto di questo pignoramento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2015 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. rep. 2184 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 6608 r.p. 860, a favore di Banca Popolare Valconca, contro Edilmassano SRL in Liquidazione, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.200,00.

Importo capitale: 1.141,83.

Il decreto ingiuntivo riguarda anche immobili non contenuti nel pignoramento

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. rep. 341 di repertorio, trascritta il 23/05/2018 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 2559 r.p. 1831, a favore di Banca Popolare Valconca, contro Edilmassano SRL in Liquidazione, derivante da verbale di pignoramento immobili

*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:

- Convenzione Urbanistica relativa al piano di Lottizzazione Ca' Buttone tra il Comune di Montecalvo in Foglia e la ditta Esa-Edil srl e la ditta Ca' Virginia effettuata dal Notaio Cesare Licini il 17/11/2009 rep. 34216 racc. 11733, registrato in Pesaro il 1/12/2008 n. 8829 serie 1T;  
Facente parte del piano di Lottizzazione n. 28 del 12/6/2008 volturato ad Edilmassano.

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

1) Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione Ca Buttone tra il Comune di Montecalvo in Foglia e Ditta Esa- Edil srl (attuale Edilmassano srl in Liquidazione) e Ditta Ca Virginia di Rossi Ersilio & CV. snc.

rep. 34216 rac. 11733 del 17/11/2008 reg. Urbino il 1/12/2008 n. 8829 Serie 1T.

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

EDILMASSANO S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. rep. 30198/7489 di repertorio, trascritto il 04/01/2010 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.g. 55 r.p. 48.

I mappali indicati sono ante operam e privi dei frazionamenti e tipi mappali depositati, pertanto i mappali in elenco non corrispondono con quelli in pignoramento.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 28, intestata a ESA EDIL SRL E CA VIRGINIA SNC, per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOTATO CA' BETTONE IN

ZONA DI ESPANSIONE C1, rilasciata il 12/06/2008 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VOLTURE CONCESSIONE EDILIZIA P.E. N. 2007/919/P la sola parte della ESA EDIL SRL passa alla Ditta EDILMASSANO SRL.

- verbale di deliberazione Comune di Montecalvo in Foglia n. 3 del 22/1/2008 - verbale di deliberazione della Giunta Provinciale di Pesaro/urbino n. 89/2008 del 28/03/2008 - verbale di deliberazione del Comune di Montecalvo in Foglia n. 28 del 12/06/2008 - Convenzione Urbanistica relativa al piano di Lottizzazione Ca' Buttone tra il Comune di Montecalvo in Foglia e la ditta Esa-Edil srl e la ditta Ca' Virginia effettuata dal Notaio Cesare Licini il 17/11/2009 rep. 34216 racc. 11733, registrato in Pesaro il 1/12/2008 n. 8829 serie 1T; Allo stato attuale non esiste collaudo della lottizzazione in quanto risultano essere parzialmente compiute le opere di urbanizzazione.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n. 137 del 7/4/1998, variante al P.R.G. approvata con atto di C.P. n. 69 del 9/4/2001, l'immobile ricade in zona residenziale di espansione C1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: piano di lottizzazione denominato a Buttone approvato con atto C.C. n. 28 del 12/6/2008 e con convenzione notaio Licini del 17/11/2008 reg. Pesaro il 1/12/2008 n. 8829 1T.. Il titolo è riferito solamente al per i mappali 425-426-427-428-429-430-431-434-435-436-437-438. Come da C.D.U. rilasciato il 12/03/2019 prog. 1056/e - zona residenziale di espansione C1 indice territoriale 1.3 mc su mq. - zona residenziale di espansione P.E.E.P. 1 e 2 indice di fabbricazione 3 mc su mq.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n. 137 del 7/4/1998, variante al P.R.G. approvata con atto di C.P. n. 69 del 9/4/2001, l'immobile ricade in zona destinata alla viabilità . Norme tecniche di attuazione ed indici: piano di lottizzazione denominato a Buttone approvato con atto C.C. n. 28 del 12/6/2008 e con convenzione notaio Licini del 17/11/2008 reg. Pesaro il 1/12/2008 n. 8829 1T.. Il titolo è riferito solamente al mappali 357-3690-361. Come da C.D.U. rilasciato in data 12/03/2019 prog. 1056/e.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA LOC. SAN GIORGIO**

## TERRENO RESIDENZIALE

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONTECALVO IN FOGLIA loc. San Giorgio per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILMASSANO SRL IN LIQUIDAZIONE)Identificazione catastale:

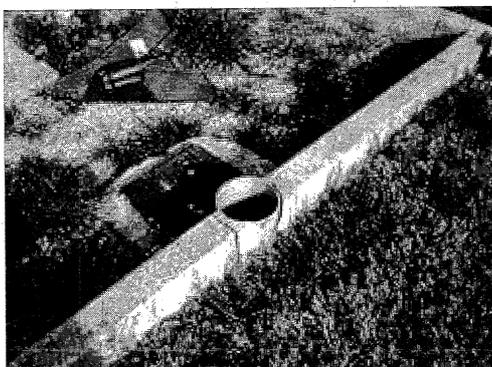
- foglio 11 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. classe 1, superficie 747, reddito agrario 3,28 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: comune di Montecalvo in Foglia, intestato a Edilmassano S.r.l., derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Betti su più lati, stessa ditta
- foglio 11 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 3353, reddito agrario 16,45 €, reddito dominicale 20,78 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L. , derivante da fraz. del 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Dionigi, Ferrarini, Sgaggi, Ca' Virginia
- foglio 11 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 111, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,69 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L. , derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Edilmassano su più lati.
- foglio 11 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 247, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L. , derivante da fraz. 12/9/2006 prot. 90123  
Coerenze: Edilmassano su più lati, strada comunale
- foglio 11 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 63, deduzione 0,39, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L. , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 485, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 3,01 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L. , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 427 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pasc. 2, superficie 209, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da variazione 5/6/18 prot. 1110601 trasmissioni dati agea  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 435, deduzione 0,22, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da variazione del 5/6/18 prot. 110602 trasmissione dati agea  
Coerenze: Edilmassano su più lati
- foglio 11 particella 429 (catasto terreni), qualita/classe sem. 1, superficie 95, deduzione 0,59, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO S.R.L., derivante da fraz. del 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: Edilmassano su più lati, Ca Virginia
- foglio 11 particella 430 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pasc. 2 , superficie 2259, deduzione 1,17, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione del 5/6/2018 prot. 110603 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 690, reddito

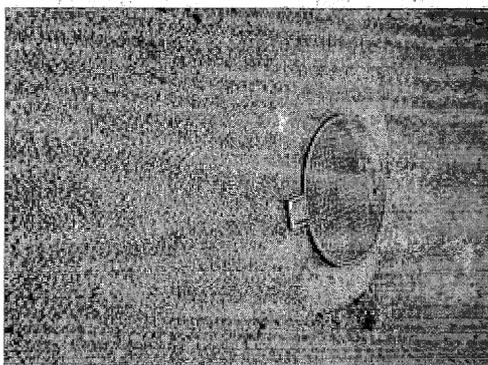
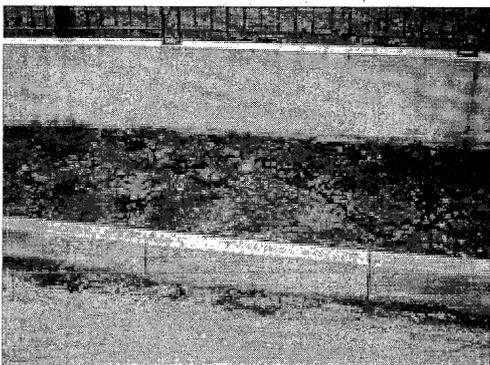
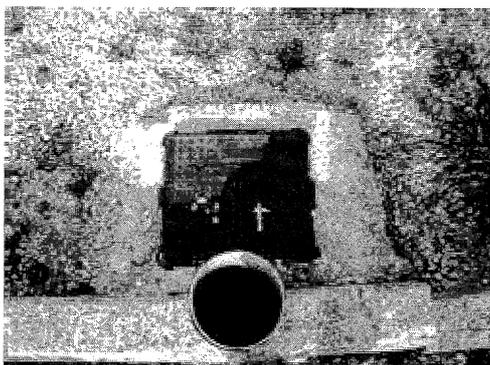
agrario 3,03 €, reddito dominicale 4,28 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265

Coerenze: stessa ditta su più lati

- foglio 11 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb 1, superficie 872, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 427 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe sem.1, superficie 56, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo In Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2010 prot. 11601 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 430 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe sem arb. 1, superficie 2777, reddito agrario 12,19 €, reddito dominicale 17,21 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da varazione 5/6/2018 prot. 11603 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa dita su più lati
- foglio 11 particella 435 (catasto terreni), qualita/classe sem arb. 1, superficie 793, deduzione 4,91, reddito dominicale 3,48 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da fraz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 770, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2018 prot. 11604 trasmissione dati agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe pasc. 2, superficie 317, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da variazione 5/6/2018 prot. 110605 trasmissione dato agea  
Coerenze: stessa ditta su più lati
- foglio 11 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 392, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: Comune di Montecalvo in Foglia , intestato a EDILMASSANO srl , derivante da traz. 31/5/2010 prot. 78265  
Coerenze: stessa ditta su più lati

Il terreno presenta una forma regolare a maglia quadrata/rettangolare , un'orografia piana , una tessitura prevalente quadrata.

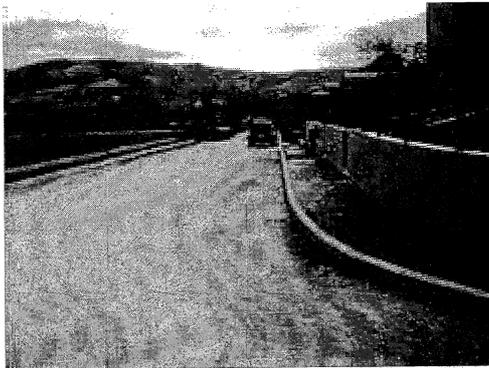
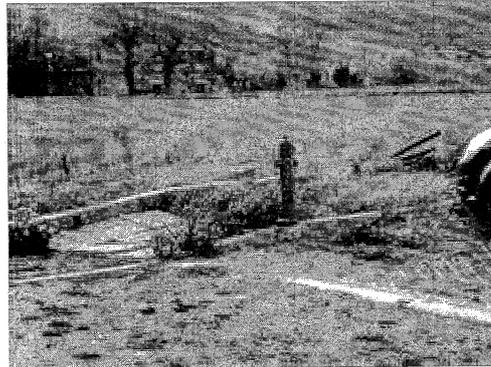
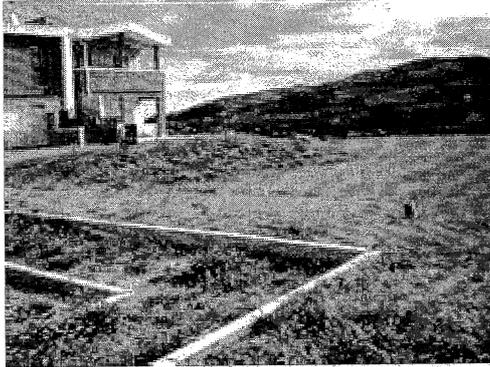




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno pianeggiante con ottima esposizione solare, che regala una salubrità al terreno e alle abitazioni che verranno realizzate di alto livello.

Traffico limitato, solo quello delle abitazioni private insistenti, con importante strada pedonale realizzata dall'amministrazione.

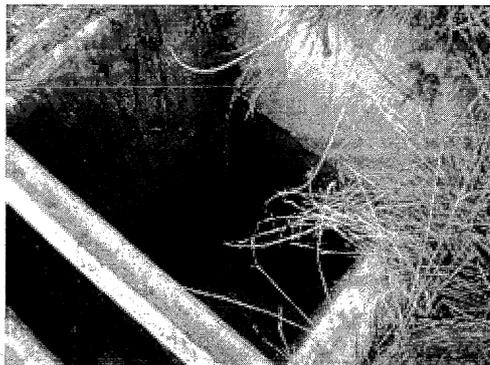
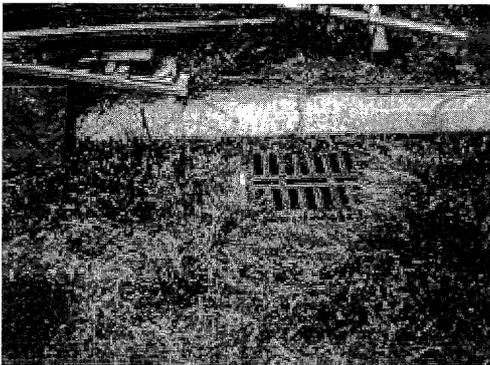
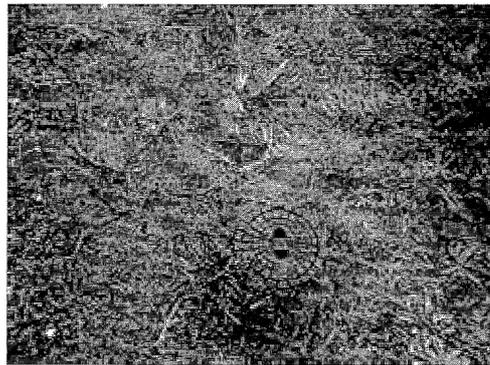
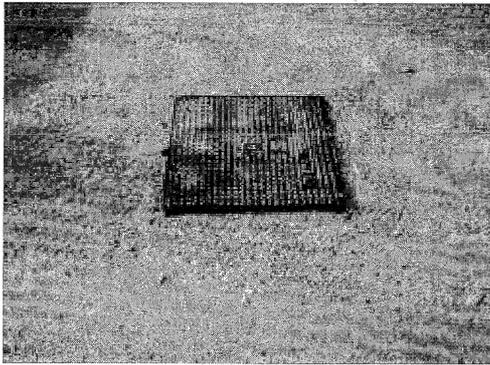
Questa lottizzazione e precisamente i fabbricati che si andranno a costruire in essa consentono un livello di vita medio/alto per famiglie con bambini, regalando spazi aperti, non trafficati e con pista ciclabile e pedonale molto estesa.

I lotti predisposti su maglia quadrata e rettangolare hanno un'area adibita a verde pubblico al loro interno, che una volta realizzata darà un valore aggiunto alla lottizzazione.

Si precisa il costo delle opere di urbanizzazione ancora non eseguite al fine di una corretta valutazione di tutto il pacchetto.

- opere a verde pubblico da dover realizzare euro 21.353,00

- opere di urbanizzazione primarie da dover realizzare per alcuni lotti euro 275.653,50



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno residenziale edificabile e area PEEP	9.455,92	x	100 %	=	9.455,92
<b>Totale:</b>	<b>9.455,92</b>				<b>9.455,92</b>



ADM 1704 2007  
Plan 1956/4

**OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**II. RESPONSABILITÀ DELL'U.C.R.**

- Il sottoscritto architetto **ROSSI ANTONELLA** a quest'atto che non costituisce parte integrante del presente atto.
- Visto il P.R.C. approvato con deliberazione della Comune di Montecalvo in Foglia n° 17 del 18/03/2008.
- Visto lo stato di P.R.C. approvato con atto di C. P. n° 107 del 19/04/2009.
- Visto lo stato di P.R.C. approvato con atto di C. P. n° 107 del 19/04/2009.

**PREMESSA**

che a favore del Comune di Montecalvo in Foglia, in qualità di beneficiario, è stato di foglio di mappa n° 109, con numero di particelle 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

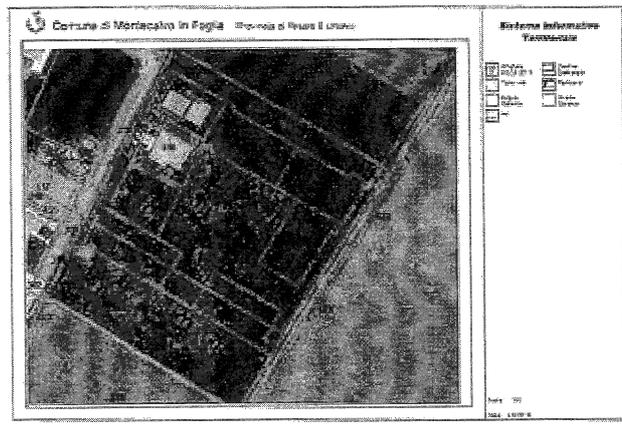
**CONCLUSIONI E ALLEGATI**

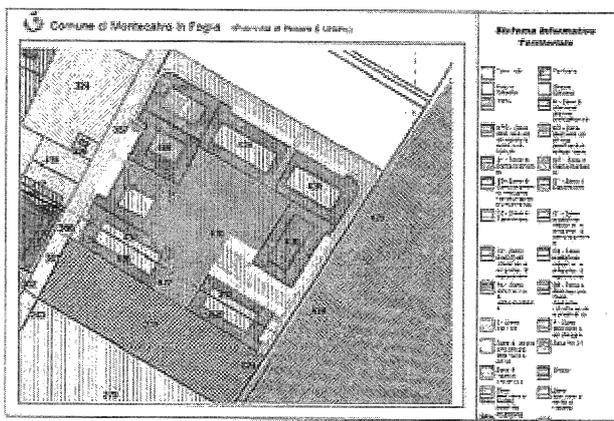
Il sottoscritto architetto **ROSSI ANTONELLA** a quest'atto che non costituisce parte integrante del presente atto.

che a favore del Comune di Montecalvo in Foglia, in qualità di beneficiario, è stato di foglio di mappa n° 109, con numero di particelle 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto architetto **ROSSI ANTONELLA** a quest'atto che non costituisce parte integrante del presente atto.





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/05/2019

Fonte di informazione: agenzia del loco

Descrizione: lotto terreno mq. 700, possibilità di realizzo di 4 abitazioni

Indirizzo: Comune di Montecalvo in Foglia, loc. Borgo Massano.

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 142,86 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare del loco (13/05/2019)

Domanda: minima

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: compravendite di singoli lotti tra privati

Valore minimo: 110.000,00

Valore massimo: 95.000,00

Note: lotto di terreno di circa 700 mq. è stato venduto a euro 100.000,00 su vecchia lottizzazione di completamento a ridosso della strada provinciale. dal punto di vista abitativo ha minor pregio una zona residenziale di completamento su strada ad alto traffico rispetto ad una zona residenziale come quella oggetto di perizia.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

come da relazione sommaria e dettagliate nei precedenti paragrafi, si andrà a calcolare analiticamente il più probabile valore di mercato, tenendo conto del costo di acquisto del terreno, e il computo metrico delle opere di urbanizzazione necessario a rendere i lotti edificabili.

A tal proposito bisogna fare delle premesse che aiutano a focalizzare i costi:

- Acquisto terreno euro 1.100.000,00
- superficie terreno acquisitato mq. 16.020,00
- terreno edificabile lotto PEEP MQ. 3.353 (invenduto)
- cubatura realizzabile nel lotto PEEP (3 mc/mq) Totali MC 10.059,00
- terreno edificabile superficie dei solo 8 lotti di edilizia privata mq. 6.102,92 (2 venduti, 6 invenduti)
- cubatura realizzabile nei 8 lotti di edilizia privata mc. 16.146,00 (2 venduti, 6 invenduti)
- area verde e strade di lottizzazione mq. 6.141
- valore complessivo delle opere di urbanizzazione, come da computo metrico depositato € 572.620,00
- valore complessivo per realizzazione **verde pubblico attrezzato € 21.353,00** importo da suddividere **ai soli lotti di edilizia libera invenduti (6)**. I lotti che ancora devono essere edificati (ad esclusione del lotto PEEP) dovranno farsi carico della realizzazione del verde pubblico;
- valore delle opere di urbanizzazione eseguite come da convenzione: nella misura del 50% per la prima fase di lavori con tavole esplicative depositate, da ultimarsi entro 10 anni dall'autorizzazione (n. 28 del 12/6/2008 già scaduta)

a) **opere compelte** € 572620,00 - € 21.343,00 = € 551.277,00

b) **opere realizzate** con dichiarazioni depositate e verifiche dell'amministrazione 551.277,00x 50% = € 275.653,00 sui lotti 1-2-3-4

c) **opere da realizzare** per un valore di € 275.653,00 sui lotti **5-6-7-8**.

d) il lotto a destinazione di edilizia sovvenzionata PEEP verrà urbanizzato al momento della realizzazione degli edifici a carico del costruttore.

e) Opere di **realizzazione verde pubblico** a carico dei **lotti** invenduti n. **1-2-5-6-7-8** per un importo unitario di € 3.550,00

f) Valore del terreno edificabile a mq., defalcato dalle strade di lottizzazione e dal verde di lottizzazione:

$$€ 1.100.000,00 / mq. 9879 = €/mq. 111,35$$

1) Valore **Lotto PEEP** senza alcuna opera di urbanizzazione **€ 373.356,50** (sup. mq. 3.353, cubatura 10.059 mc.)

2) Valore **Lotto 1** con opere di urbanizzazioni realizzate al 100% (escluso verde pubblico come già precisato), opere calcolate tenendo del potere edificatorio del lotto, **€ 172.358,00** (sup. 877,45mq., cubatura 2.186 mc.)

- incidenza terreno su ogni abitazione (8 previste) € 21.545,00

3) Valore **Lotto 2** con opere di urbanizzazioni realizzate al 100% (escluso verde pubblico come già precisato), opere calcolate tenendo del potere edificatorio del lotto, **€ 115.568,00** (sup. 689,72 mq. cubatura 1.150 mc.)

- incidenza terreno su ogni abitazione (4 previste) € 28.892,00

4) Valore **Lotto 5** con opere di urbanizzazione realizzate al 50% (escluso verde pubblico come già precisato), opere calcolate tenendo del potere edificatorio del lotto, **€ 135.263,00** (sup. 872,03 mq., cubatura 2.130 mc.)

- incidenza realizzazione opere di urbanizzazione mancanti, calcolate sul poter edificatorio del lotto, € 38.127,00

- incidenza terreno su ogni abitazione (8 previsate) € 21.673,00

5) Valore **Lotto 6** con opere di urbanizzazioni realizzate al 50% (escluso verde pubblico come già precisato), opere calcolate tenendo del potere edificatorio del lotto, **€ 136.565,00** (sup. 792,52 mq. cubatura 2.755 mc.)

- incidenza realizzazione opere di urbanizzazione mancanti, calcolate sul poter edificatorio del lotto, € 49.315,00

- incidenza terreno su ogni abitazione (9 previste) € 20.653,00
- 6) Valore **Lotto 7** , terreno nudo senza opere di urbanizzazione ne opere di verde pubblico, € **85.739,00**  
 ( sup. 770,00 mq, cubatura 2.755 mc);
- incidenza realizzazione opere di urbanizzazione mancanti, calcolate sul poter edificatorio del lotto, € 94.083,00
- incidenza terreno su ogni abitazione (9 previste) € 20.375,00
- 7) Valore **Lotto 8**, terreno nudo senza opere di urbanizzazione ne opere di verde pubblico, € **83.756,00**  
 ( sup. 752,19, mq, cubatura 2.755 mc);
- incidenza realizzazione opere di urbanizzazione mancanti, calcolate sul poter edificatorio del lotto, € 94.083,00
- incidenza terreno su ogni abitazione (9 previste) € 20.150,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>814.795,50</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 814.795,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 814.795,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili, ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di terreni simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la posizione, l'esposizione, la vicinanza ad altri insediamenti residenziali, la qualità dei terreni, la vicinanza ad infrastrutture e strade di grande comunicazione.

Tenuto conto della criticità del momento del settore immobiliare, e la difficoltà di vendita dei terreni edificabili, e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato nel nostro caso un piccolo centro urbano, dove la domanda e l'offerta è minima e per lo più parentale.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 700.00 (settecento/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro, sezione di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, sezione Urbino, ufficio tecnico di Montecalvo in Foglia, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

## 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	terreno residenziale	9.455,92	0,00	814.795,50	814.795,50
				<b>814.795,50 €</b>	<b>814.795,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 814.795,50**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 81.479,55**

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: **€ 733.315,95**

data 22/05/2019

il tecnico incaricato  
ANTONELLA ROSSI