

# TRIBUNALE DI PESARO SEZ. FANO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**

contro:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**R.G.E. 3038/2012**

**Giudice: Davide Storti**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Gianluca Tagliatesta  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di pesaro al N. 1098  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro*

*CF: tglglc73i14d488p*

*con studio in fano (pu) via della colonna, 13  
telefono: 0721800757*

*email: gianluca.tagliatesta@gmail.com*

*email (pec): gianluca.tagliatesta@ingpec.eu*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 3038/2012 Pesaro Sez. Fano

**LOTTO 1**

BENI IN MONTE PORZIO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Monte Porzio via Cesanense:

- A. Piena proprietà per la quota di 200/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **villa singola**, della superficie commerciale di **297,04** Mq.

Trattasi di casa ex-rurale edificata nel 1973 composta da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano sottotetto con corte esclusiva di 970 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T-1, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 11 particella 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: via cesanense, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 297,04</b>
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.000,00</b>
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.000,00</b>
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 48.000,00</b>
-Data della valutazione:	<b>26/09/2013</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo (27.07.2013) l'immobile non era abitato.

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati in essere contratti di affitto o comodato per l'immobile in oggetto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1 ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 16/06/2010 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 400000

- | ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 16/06/2010 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 143000

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

- | pignoramento, registrata il 22/03/2012 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuale proprietario:

- | \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione, registrato il 06/03/2006 a Fano ai nn. 47, in forza di denuncia di successione

#### 6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. Pratiche edilizie:

- | Licenza edilizia N. **77/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato rurale, rilasciata il 17/05/1973, agibilità del 09/05/1977
- | Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1408**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Capanne ad uso deposito attrezzi, presentata il 18/03/1986

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- | PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone di completamento

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

#### 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

#### 8.2. Conformità catastale:

- | L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

#### 8.3. Conformità urbanistica:

- | Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano seminterrato non corrispondente  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria opere interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - | spese tecniche e sanzioni: 2.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

- | Sono state rilevate le seguenti difformità: Capanne con condono non definito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione condono edilizio 1986

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: 2.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

BENI IN MONTE PORZIO VIA CESANENSE  
**VILLA SINGOLA**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 200/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **villa singola**, della superficie commerciale di **297,04** Mq.

Trattasi di casa ex-rurale edificata nel 1973 composta da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano sottotetto con corte esclusiva di 970 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T-1, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: via cesanense, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

L'immobile è sito a circa 2,3 km dal centro del Comune di Monte Porzio e vi si accede dalla strada statale.

L'abitazione è composta al piano rialzato da soggiorno, cucina, tre camere e wc. Al piano seminterrato sono presenti tre locali ripostiglio, wc e centrale termica. Il piano sottotetto è allo stato grezzo e di altezza media 1,67.

L'immobile è stato edificato nel 1973 ed ha struttura portante in cemento armato non antisismica.

L'isolamento termico è carente sia in copertura che nei muri perimetrali come usuale per l'epoca di

costruzione.

I pavimenti dell'abitazione sono in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo, le porte interne in legno, l'impianto termico del piano terra è a gas metano con caldaia murale e radiatori in ghisa. Il piano seminterrato è riscaldato con caldaia a gasolio.

Non è stato possibile reperire i certificati degli impianti. L'immobile si trova in stato di conservazione sufficiente.

Sullo scoperto esclusivo nel retro dell'abitazione sono presenti capanne adibite a locali ripostiglio, pollaio e porcile.

#### Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Abitazione Piano Terra Rialzato	109,67	x	100 %	=	109,67
Balcone Piano Terra Rialzato	11,95	x	25 %	=	2,99
Cantina Piano Seminterrato	110,36	x	50 %	=	55,18
Piano Sottotetto	110,36	x	30 %	=	33,11
Capanne Piano Terra	107,59	x	30 %	=	32,28
Scoperto esclusivo	1.276,35	x	5 %	=	63,82
<b>Totale:</b>	<b>1.726,28</b>				<b>297,04</b>

#### Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

#### Interviste agli operatori immobiliari:

- | valore massimo: 1.400,00
- |
- | valore massimo: 1.300,00

#### Sviluppo valutazione:

Da informazioni assunte in loco e da riferimenti di pratiche di stime già svolte quale C.T.U. e C.T.P. si può affermare che il prezzo medio di mercato a nuovo in zona si aggira su 1350 €/mq.

Tenuto conto della vetustà per un periodo di circa 39 anni dalla costruzione il prezzo di applicazione diventa:

$$1.350 \times 0,6 = 810 \text{ €/mq.}$$

#### Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

$$\text{Valore superficie principale: } 297,04 \times 810,00 = \mathbf{240.602,40}$$

#### Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-602,4

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **240.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **48.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A villa singola	297,04	0,00	240.000,00	48.000,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **4.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **44.000,00**

### *Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**  
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**  
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**  
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **44.000,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 3038/2012 Pesaro Sez. Fano

**LOTTO 2**

BENI IN MONTE PORZIO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Monte Porzio via Cesanense:

- A. Piena proprietà per la quota di 200/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **18.644,00** Mq.

Trattasi di un terreno agricolo quasi pianeggiante sito lungo la strada Provinciale in Comune di Monte Porzio a qualche chilometro di distanza dal centro del comune.

Confinante con Strada Provinciale fosso da un lato e restanti terreni agricoli.

Il terreno è coltivato come si rileva dalle foto allegate e privo di fabbricati. Era annesso alla casa colonica ma può avere accesso autonomo dalla strada provinciale confinando direttamente con essa.

E' presente un pozzo con relativa alimentazione elettrica e quindi si presume il terreno di tipo irriguo.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 11 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 600, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 2,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 280, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 286, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 1,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 158, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 700, reddito agrario 2,35 € reddito dominicale 3,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 232, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 425, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 232, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1400, reddito agrario 4,70 € reddito dominicale 6,15 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 890, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 1,38 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 570, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 2,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe semintativo, superficie 9572, reddito agrario 37,08 € reddito dominicale 56,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 160, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

1 foglio 11 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3139, reddito agrario 10,54 € reddito dominicale 13,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Presenta , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semintativo ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 18.644,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.000,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.000,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 11.000,00
-Data della valutazione:	26/09/2013

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Non sono risultati contratti di affitto o comodato registrati

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- 1 ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 16/06/2010 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEcreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 400000
- 1 ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 16/06/2010 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 143000

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

- 1 pignoramento, registrata il 22/03/2012 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**6.1. Attuale proprietario:**

- ▮ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 28/10/2005), registrato il 08/03/2006, in forza di denuncia di successione

**6.2. Precedenti proprietari: Nessuno**

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

**7.1. Pratiche edilizie: Nessuna**

**7.2. Situazione urbanistica:**

- ▮ PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: agricola di salvaguardia ambientale

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**8.1. Conformità edilizia: Nessuna difformità.**

**8.2. Conformità catastale:**

- ▮ L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

**8.3. Conformità urbanistica:**

- ▮ L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

**8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità**

**BENI IN MONTE PORZIO VIA CESANENSE  
TERRENO AGRICOLO  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 200/1000 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **18.644,00** Mq.

Trattasi di un terreno agricolo quasi pianeggiante sito lungo la strada Provinciale in Comune di Monte Porzio a qualche chilometro di distanza dal centro del comune.

Confinante con Strada Provinciale fosso da un lato e restanti terreni agricoli.

Il terreno è coltivato come si rileva dalle foto allegate e privo di fabbricati. Era annesso alla casa colonica ma può avere accesso autonomo dalla strada provinciale confinando direttamente con essa.

E' presente un pozzo con relativa alimentazione elettrica e quindi si presume il terreno di tipo irriguo.

**Identificazione catastale:**

- ▮ foglio 11 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 600, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 2,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ▮ foglio 11 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 280, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ▮ foglio 11 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 286, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 1,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ▮ foglio 11 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 158, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- 1 foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 700, reddito agrario 2,35 € reddito dominicale 3,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 232, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 425, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 232, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1400, reddito agrario 4,70 € reddito dominicale 6,15 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 890, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 1,38 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe canneto, superficie 570, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 2,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe semintativo, superficie 9572, reddito agrario 37,08 € reddito dominicale 56,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 160, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1 foglio 11 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3139, reddito agrario 10,54 € reddito dominicale 13,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta , sono state rilevate le seguenti colture arboree: semintativo ,Il terreno

#### 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 sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:
- esposizione:
- panoramicità:

buono   
nella media   
al di sotto della   
media

#### Descrizione dettagliata:

##### Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno agricolo	18.644,00	x 100 %	= 18.644,00
<b>Totale:</b>	<b>18.644,00</b>		<b>18.644,00</b>

#### Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 18.644,00 x 3,00 = **55.932,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-932

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da informazioni assunte in loco e da riferimenti di pratiche di stime già svolte quale C.T.U. e C.T.P. si può affermare che il prezzo medio di mercato dei terreni agricolo è di 3 €/mq

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A terreno agricolo	18.644,00	0,00	55.000,00	11.000,00

-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: **€ 11.000,00**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

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

**€ 0,00**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 11.000,00**

data 26/09/2013

il tecnico incaricato  
Gianluca Tagliatesta

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0108877 del 17/10/2005  
Foglio: 11 Particella: 703 > - Sub:  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio  
Via Cesanense civ. SNC

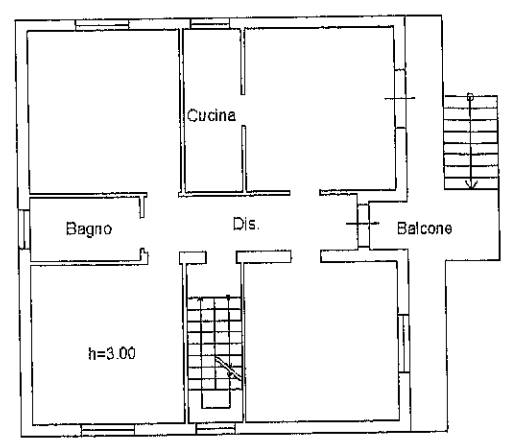
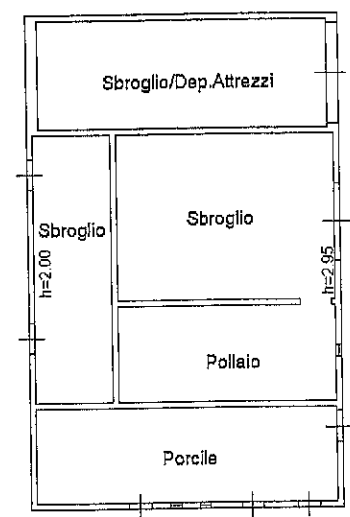
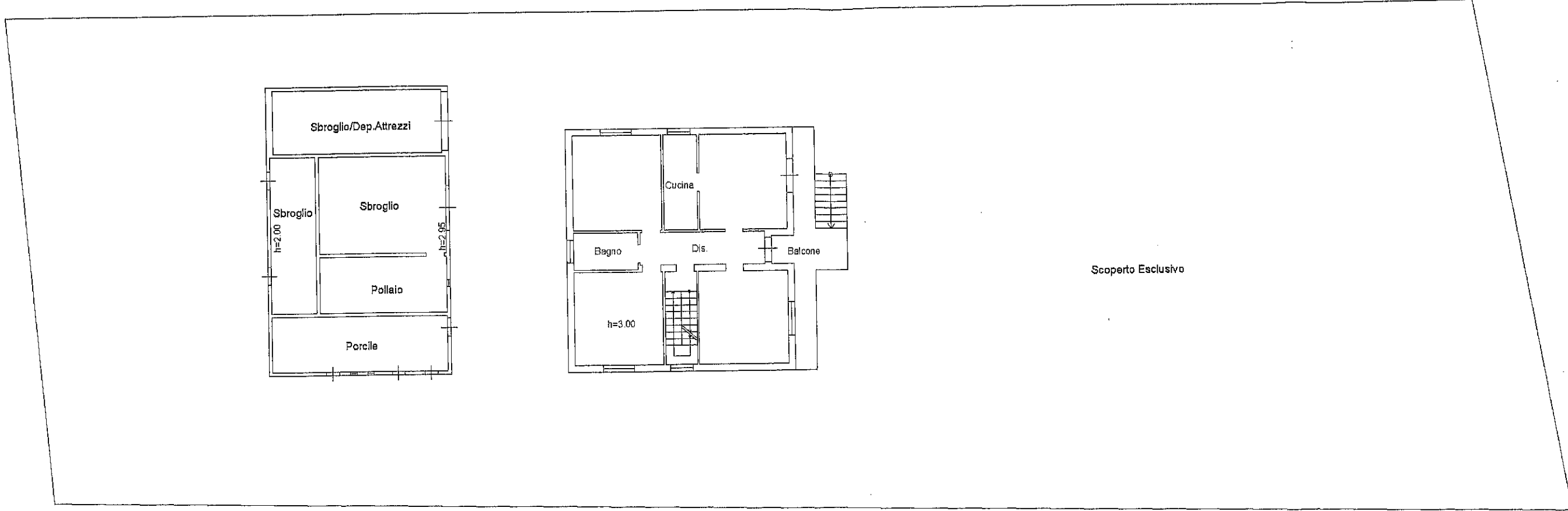
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 703  
Subalterno:

Compilata da:  
Montanari Giancarlo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1187

Data: 21/05/2012  
Tot. schede: 1  
Ultima Planimetria: 1/1  
n.1  
Scala 1:200

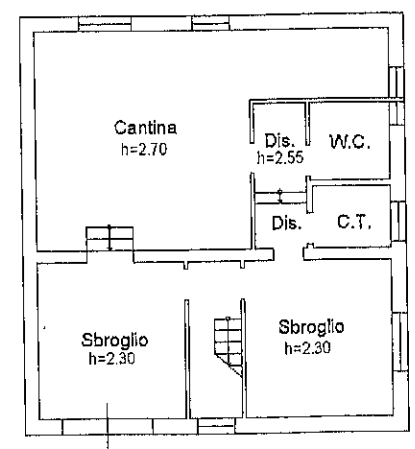
PS0067199 - Richiedente SIL VESTRI ROBERTO  
Foglio: 11 Particella: 703 > - Sub:  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio  
Via Cesanense civ. SNC

PS0067199 - Richiedente SIL VESTRI ROBERTO

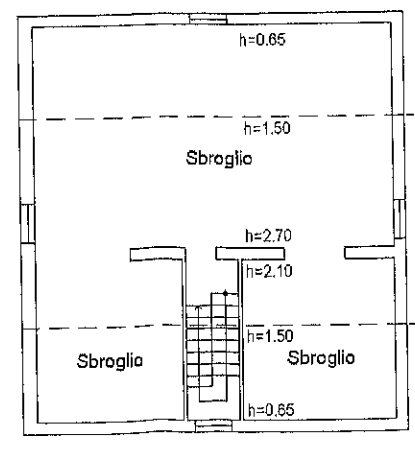


Scoperto Esclusivo

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO (Sottotetto)

