



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

201/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Alberto Malavolta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ELISA GRANDONI

CF:GRNLSE83H46D488U

con studio in FANO (PU) Via Ungaretti 12

telefono: 0721866660

email: elisgran@libero.it

PEC: elisa.grandoni1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ad uso urbano a MONTELABBATE Via Risara, frazione Montelabbate, della superficie commerciale di **10.319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'oggetto della presante perizia è un'area, in parte edificabile avente forma geometrica irregolare (Corpo A) e in parte agricola avente forma rettangolare e posizionata a ridosso del confine con il Cimitero di Montelabbate (Corpo B), delimitata dalla sagoma delle particelle catastali.

La porzione di terreno edificabile, raggiungibile da Via Risara, si presenta allo stato attuale non edificata e incolta, con presenza di vegetazione ad alto fusto concentrata a Nord dell'area.

Sono presenti, inoltre, condotte aree in corrispondenza del confine con Via Risara.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 347 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 1, superficie 4862, reddito agrario 22,60 € reddito dominicale 31,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/04/1989 prot.n.146098 in atti dal 15/10/2001 (n.1252/1989)
Coerenze: Part.651, part.642, part.650, part.652, part 637, part.104, Cimitero di Montelabbate e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 346 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1701, reddito agrario 7,03 € reddito dominicale 5,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 05/03/1987 in atti dal 09/01/1987 (n.161.2/1987)
Coerenze: Part.174, Cimitero di Montelabbate, part.347, part.640 e part.327.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe querceto 2, superficie 2241, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 05/03/1980
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, part.25, part.327 e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 3225, reddito agrario 13,32 € reddito dominicale 10,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/04/1989 prot. n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (N.1252.1/1989)
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, Strada Comunale di Montelabbate, part.212, part.653, part.637, part.638 e part.347.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo

Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

B terreno agricolo a MONTELABBATE Via Risara, frazione Montelabbate, della superficie commerciale di **1.710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'oggetto della presante perizia è un'area, in parte edificabile avente forma geometrica irregolare (Corpo A) e in parte agricola avente forma rettangolare e posizionata a ridosso del confine con il

Cimitero di Montelabbate (Corpo B), delineata dalla sagoma delle particelle catastali.

Il Terreno, raggiungibile da Via Risara, si presenta allo stato attuale non edificato e incolto, e in parte utilizzato per passaggio carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 3225, reddito agrario 13,32 € reddito dominicale 10,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/04/1989 protocollo n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (n. 1252.1/1989)
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, Strada Comunale di Montelabbate, part.212, part.653, part.637, part.638 e part.347.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 346 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1701, reddito agrario 7,03 € reddito dominicale 5,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/03/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 161.2/1987)
Coerenze: Part.174, Cimitero di Montelabbate, part.347, part.640 e part.327.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 347 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 1, superficie 4862, reddito agrario 22,60 € reddito dominicale 31,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/04/1989 protocollo n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (n. 1252.2/1989)
Coerenze: Part.651, part.642, part.650, part.652, part 637, part.104, Cimitero di Montelabbate e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe querceto 2, superficie 2241, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/03/1980 protocollo n. 70 in atti dal 02/01/2001 (n. 42493.2/1980)
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, part.25, part.327 e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.029,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.981,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.600,00
Data della valutazione:	20/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che l'area è libera, tuttavia una porzione del terreno limitrofa al Cimitero di Montelabbate, ricadente all'interno delle particelle oggetto di perizia, è attualmente priva di recinzione e utilizzata come passaggio carrabile, alloggio cabina enel e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

La zona di proprietà è stata individuata in situ mediante appositi picchetti di segnalazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/03/2003 a firma di Notaio Luisa Rossi ai nn. 10972 di repertorio, iscritta il 12/03/2003 a Pesaro ai nn. 776/3555, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 1628 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Pesaro ai nn. 13252/8591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Notaio Luisa Rossi ai nn. 10971 di repertorio, trascritto il 12/03/2003 a Pesaro ai nn. 2165/3554

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2001 fino al 07/03/2003), registrato il 19/07/2001 ai nn. 8/386, trascritto il 28/05/2004 a Pesaro ai nn. 8833/4652

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2001 fino al 07/03/2003), registrato il 19/07/2001 ai nn. 8/386, trascritto il 28/05/2004 a Pesaro ai nn. 8833/4652

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che nei terreni oggetto di perizia sono presenti i seguenti vincoli:

- 1) Vincolo per aree a tutela diffusa, più precisamente "Aree V alta percettività visiva (art. 4.6.2 NTA)" e "Area Fondo Valle"
- 2) Vincolo per aree a tutela speciale, più precisamente parte dei terreni è soggetta a "Aree vincolo cimiteriale", mentre l'intero lotto ricade in "Aree Fluviali".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 24 del 19/07/2012, 48 del 29/10/2012, 65 del 11/04/2013 e n° 34 del 29/04/2013, l'immobile ricade in zona C - Zone ad uso urbano di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA vigenti - Tabella "A" - Area MR2 - Sup. Territoriale 15.850 mq, Sup. Utile Lorda (Su+Sa) 3.650 mq, Indice di Copertura 0,4, Altezza massima 12,00 mt, n° massimo di piani 3, distacco da altri edifici 12 mt e distacco dai confini 6mt. Per l'area di comparto è prevista Superficie minima prescritta per Standards Urbanistici (Comparto MR2), comprensiva delle sedi viarie mq. 7.900.. Gli indici di cui sopra fanno riferimento all'intera zona di Piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra che una porzione di terreno oggetto di perizia risulta attualmente non confinata e utilizzata come passaggio carrabile, alloggiamento cabina impianto e posizionamento cassonetti raccolta rifiuti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione degli elementi fissi e mobili ricadenti all'interno dell'area soggetta ad esecuzione e installazione nuova recinzione in corrispondenza dei picchetti segnalati in situ mediante strumentazione topografica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e rifacimento recinzione mediante rete metallica: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a al lato delle particelle confinanti con il cimitero

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

BENI IN MONTELABBATE VIA RISARA, FRAZIONE MONTELABBATE

AD USO URBANO

DI CUI AL PUNTO A

ad uso urbano a MONTELABBATE Via Risara, frazione Montelabbate, della superficie commerciale di **10.319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presante perizia è un'area, in parte edificabile avente forma geometrica irregolare (Corpo A) e in parte agricola avente forma rettangolare e posizionata a ridosso del confine con il Cimitero di Montelabbate (Corpo B), delineata dalla sagoma delle particelle catastali.

La porzione di terreno edificabile, raggiungibile da Via Risara, si presenta allo stato attuale non edificata e incolta, con presenza di vegetazione ad alto fusto concentrata a Nord dell'area.

Sono presenti, inoltre, condotte aree in corrispondenza del confine con Via Risara.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 347 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 1, superficie 4862, reddito agrario 22,60 € reddito dominicale 31,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/04/1989 prot.n.146098 in atti dal 15/10/2001 (n.1252/1989)
Coerenze: Part.651, part.642, part.650, part.652, part 637, part.104, Cimitero di Montelabbate e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 346 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1701, reddito agrario 7,03 € reddito dominicale 5,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 05/03/1987 in atti dal 09/01/1987 (n.161.2/1987)
Coerenze: Part.174, Cimitero di Montelabbate, part.347, part.640 e part.327.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe querceto 2, superficie 2241, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 05/03/1980
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, part.25, part.327 e part.346.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 3225, reddito agrario 13,32 € reddito dominicale 10,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/04/1989 prot. n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (N.1252.1/1989)
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, Strada Comunale di Montelabbate, part.212, part.653, part.637, part.638 e part.347.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso

agricolo

Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area cimiteriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pesaro, Comune di Vallefoglia e Comune di Urbino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Mondaino, Saludecio, San Giovanni in Marignano, Pesaro e Urbino, oltre al Castello di Gradara..

SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,2 Km	al di sopra della media	
autobus distante 400 mt	buono	
aeroporto distante 35 Km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area oggetto di perizia è suddivisa in quattro particelle catastali adiacenti il Cimitero del Comune di Montelabbate.

Il terreno ha una conformazione lo più pianeggiante ed è facilmente accessibile dalla strada principale.

Parte delle particelle hanno destinazione agricola, mentre la restante superficie è inserita all'interno di un piano comparto denominato MR2, per lo stesso è prevista una edificazione ad uso urbano attuabile attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) ed è prescritto il rispetto degli standard urbanistici, parcheggi viabilità e quanto altro indicato nei regolamenti vigenti.

Le quattro particelle hanno una superficie complessiva di 12.029 mq di cui 10.319, a carattere edificabile, ricadono in parte in zona di espansione C di nuovo impianto ed in parte in zona F per attrezzature di interesse generale, così come l'intera area del comparto.

La destinazione Urbana individuata nelle NTA attualmente vigenti del Comune di Montelabbate comprende:

5.1. USO URBANO (UR)

- Costituiscono Uso Urbano le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.

- L'Uso Urbano comprende:

- UR1) le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;
- UR2) le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta, indiretta e sanitaria;
- UR3) le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UR4) le attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;
- UR5) i pubblici esercizi;
- UR6) i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;
- UR7) i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato, studi professionali, agenzie, banche e clubs;
- UR8) l'artigianato volto alla cura della persona e artistico;
- UR9) l'artigianato di servizio e di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;
- UR10) i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (compreso nel comparto MR2) - Particella 104 - 346 - 347 - 174	10.319,00	x	100 %	=	10.319,00
Totale:	10.319,00				10.319,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/59550702>

Descrizione: terreno edificabile ad uso industriale con opere di urbanizzazione da eseguire

Indirizzo: Via delle regioni

Superfici principali e secondarie: 16000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 31,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 475.000,00 pari a 29,69 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (02/08/2021)

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 125,00

Note: i prezzi fanno riferimento a lotti con edificazione diretta

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie edificabile equivalente, e, allo scopo di determinare tale valore, è stata svolta un'indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel Comune di Montelabbate e dei comuni limitrofi per terreni aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Una ulteriore indagine è stata eseguita al fine di reperire i valori venali medi dei terreni edificabili calcolati dall'Ufficio Tributi del Comune di Montelabbate finalizzati al calcolo dell' IMU: nello specifico il valore riportato nelle tabelle comunali per il Piano Comparto MR2 è pari a €29,00/mq in riferimento al valore di superficie territoriale, mentre è pari a € 73,00/mq in riferimento a quello di superficie fondiaria. Entrambi i valori sono stati confermati dall'indagine di mercato attuata.

Pertanto, vista la posizione del lotto oltre alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è considerato un valore medio di mercato di €30,00 al metroquadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.319,00 x 30,00 = **309.570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 309.570,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 309.570,00**

BENI IN MONTELABBATE VIA RISARA, FRAZIONE MONTELABBATE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTELABBATE Via Risara, frazione Montelabbate, della superficie commerciale di **1.710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'oggetto della presente perizia è un'area, in parte edificabile avente forma geometrica irregolare (Corpo A) e in parte agricola avente forma rettangolare e posizionata a ridosso del confine con il Cimitero di Montelabbate (Corpo B), delineata dalla sagoma delle particelle catastali.

Il Terreno, raggiungibile da Via Risara, si presenta allo stato attuale non edificato e incolto, e in parte utilizzato per passaggio carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 3225, reddito agrario 13,32 € reddito dominicale 10,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/04/1989 protocollo n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (n. 1252.1/1989)
Coerenze: Cimitero di Montelabbate, Strada Comunale di Montelabbate, part.212, part.653, part.637, part.638 e part.347.
la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo
- foglio 8 particella 346 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1701, reddito agrario 7,03 € reddito dominicale 5,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/03/1987 in atti dal 09/01/1996 (n. 161.2/1987)
Coerenze: Part.174, Cimitero di Montelabbate, part.347, part.640 e part.327.

la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo

- foglio 8 particella 347 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe semin arbor 1, superficie 4862, reddito agrario 22,60 € reddito dominicale 31,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/04/1989 protocollo n. 146098 in atti dal 15/10/2001 (n. 1252.2/1989)

Coerenze: Part.651, part.642, part.650, part.652, part 637, part.104, Cimitero di Montelabbate e part.346.

la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo

- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), partita 1022, qualita/classe querceto 2, superficie 2241, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 2,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/03/1980 protocollo n. 70 in atti dal 02/01/2001 (n. 42493.2/1980)

Coerenze: Cimitero di Montelabbate, part.25, part.327 e part.346.

la superficie indicata comprende una porzione a carattere edificabile e una porzione ad uso agricolo

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area cimiteriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pesaro, Comune di Vallefoglia e Comune di Urbino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Mondaino, Saludecio, San Giovanni in Marignano, Pesaro e Urbino, oltre al Castello di Gradara..

SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,2 Km	al di sopra della media	
autobus distante 400 mt	buono	
aeroporto distante 35 Km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area oggetto di perizia è suddivisa in quattro particelle catastali adiacenti il Cimitero del Comune di

Montelabbate.

Il terreno ha una conformazione lo più pianeggiante ed è facilmente accessibile dalla strada principale.

Il corpo B rappresenta parte delle particelle che hanno destinazione agricola e più precisamente l'area racchiusa tra la delimitazione Est del piano comparto MR2 e il confine di proprietà tra le particelle e il cimitero.

Facendo riferimento all'atto di compravendita del 07/03/2003, tale porzione è quantificata in mq 1710.

La restante superficie delle particelle è inserita all'interno di un piano comparto denominato MR2 ed è trattata nel corpo A della presente Perizia di stima.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Particelle 104 - 346 - 347 - 174	1.710,00	x	100 %	=	1.710,00
Totale:	1.710,00				1.710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/02/2021

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/83171833/?utm_source=trovit&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=generic&utm_content=desktop

Descrizione: VICINANZE MONTELABBATE VENDESI DUE ETTARI DI TERRENO IN OTTIMA POSIZIONE. vicinanze Montelabbate vendesi due ettari di terreno in ottima posizione. € 60.000,00 rif.344a

Superfici principali e secondarie: 16770

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 3,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 3,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (02/08/2021)

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 6,00

Note: i prezzi non distinguono le tipologie di colture

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni agricoli sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 2,00 ed €/mq 3,00; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riporta, per Regione Agraria n.7 del 2019 nelle colline litoranee di Pesaro che comprendono il Comune di Montelabbate valori agricoli medi pari a €/mq 1,2185 per querceto e €/mq 2,5773 per seminativo arborato. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato generale del terreno, si assume un valore pari a quello indicato per i terreni seminativi arborati €/mq 2,58.

Pertanto il valore di stima al mq risulterà essere: €/mq 2,58.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.710,00 x 2,58 = **4.411,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.411,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.411,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Montelabbate, agenzie: Serenissima Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio Tributi - Comune di Montelabbate - Tabelle Valore venale terreni edificabili 2021

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	ad uso urbano	10.319,00	0,00	309.570,00	309.570,00
B	terreno agricolo	1.710,00	0,00	4.411,80	4.411,80
				313.981,80 €	313.981,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.981,80
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:	€ 364,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 17,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.600,00

data 20/08/2021

il tecnico incaricato
ELISA GRANDONI