



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
URBINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**96/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA

DEBITORE:

GIUDICE:

G.E. Dott. Egidio De Leone

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/12/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GEOMETRA MICHELE FRATERNALI**

CF:FRTMHL79H26G479F

con studio in VALLEFOGLIA (PU) V. D. ALIGHIERI 18 bottega

telefono: 3281184897

email: [fraternali\\_michele@hotmail.com](mailto:fraternali_michele@hotmail.com)

PEC: [michele.fraternali@geopec.it](mailto:michele.fraternali@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

 appartamento a PIOBBICO via De Gasperi 7, della superficie complessiva di 130,85 mq per la quota di 1/1 di piena propriet

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ed un garage siti in Piobbico (Pu), via De Gasperi nr.7 e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mapp. 965, sub. 5. L'abitazione è ubicata al piano terzo di un fabbricato residenziale condominiale composto da sette unità immobiliari di cui: due al piano primo, due al secondo, due al terzo e una al piano attico oltre a garage e vani accessori comuni posti al piano terra. L'appartamento è accessibile da via De Gasperi tramite ingresso condominiale ubicato sul fronte dell'edificio e vano scala comune. L'abitazione è composta da: un tinello con relativo cucinotto, una sala da pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale, una camera doppia e una camera singola oltre a due balconi. L'unità immobiliare al piano terra dispone inoltre di: garage, ripostiglio e una porzione di area scoperta ad uso esclusivo. Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in mediocre stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 965 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi n.7, piano: T-3, intestato a - proprietà per 1/1

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,85 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:	€ 80.836,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.028,46
Data della valutazione:	27/12/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si precisa che per questo immobile risultano l'iscrizione di n.2 due ipoteche giudiziarie e la

trascrizione di n.1 verbale di pignoramento gravanti nell'immobile a carico della sig.ra  
 Le iscrizioni e trascrizioni oggetto di difformità sono le seguenti:  
 ISCRIZIONE del 18/05/2007 reg.part.369 e reg. gen. 2367, ISCRIZIONE del 18/05/2007 reg. part. 370 e  
 reg. gen. 2368, TRASCRIZIONE del 27/09/2012 reg. gen.4708 e reg. part. 3360. Le stesse non sono  
 conformi alle risultanze dei registri immobiliari e catastali, in quanto l'immobile in oggetto non è di  
 proprietà della sig.ra ma risulta di piena proprietà  
 dell'esecutato.

#### 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: Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2007 a firma di MANFUCCI STEFANO ai nn. 30321/10945 di repertorio, iscritta il 09/07/2007 ai nn. 1425 reg. part - 5501 reg. gen a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
 Importo ipoteca: 220.000,00 euro

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/01/2007 a firma di EQUITALIA MARCHE DUE SPA ai nn. 2551/2007 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 ai nn. Registro Particolare 2286 Registro Generale 9442, a favore di EQUITALIA MARCHE DUE SPA , derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.  
 Importo ipoteca: 45.197,78 euro

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/02/2011 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 1734/2011 di repertorio, iscritta il 23/02/2011 ai nn. Registro Particolare 251 Registro Generale 1191, a favore di EQUITALIA MARCHE SPA, contro derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.  
 Importo ipoteca: 43.642,50 euro

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

pignoramento, stipulata il 21/10/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 955/2016 di repertorio, trascritta il 16/11/2016 ai nn. Registro Particolare 4598 Registro Generale 6182. a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/04/1981 a firma di Dott. Notaio Silvio Manfucci ai nn. 32282/10089 di repertorio, trascritto il 15/05/1981 a Urbino ai nn. 1587 reg. part., in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 150/1997, intestata a PUPITA AMEDEO, per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da eseguirsi in Piobbico Capoluogo, rilasciata il 10/03/1977 con il n. 34 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

Permesso in Sanatoria N. 55 del 25.03.2008, intestata a CORSINI UBALDO in qualità di am.re condominiale, per lavori di consistenti nella chiusura di un portico nel condominio di via De Gasperi n.7, presentata il 29/03/1986 con il n. 1189 di protocollo, rilasciata il 25/03/2009 con il n. 1189 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Si specifica che il Permesso di Costruire in Sanatoria in oggetto fa riferimento a una richiesta di Condonò Edilizio n.104 del 29.03.1986 prot.1189.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. N. 30 DEL 12/05/2009, l'immobile ricade in zona B2-1 zone incomplete con regola insediativa prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 - SOTTOZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE INCOMPLETA CON REGOLA INSEDIATIVA PREVALENTE B2.1 - Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti indici: -lotto minimo mq 500 -indice fondiario SU/SF= 0,5 -H. Massima ml 11,00 -distanza dai confini ml 5,00 - distanza fabbricati ml 10,00 Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (attività compatibili con la residenza), servizi e attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive, parcheggi, stazioni di servizio e di distributori di carburante. Strumenti d'intervento: permesso di costruire, D.I.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001



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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €.516,00
- diritti di segreteria e bolli: €.200,00
- spese tecniche : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi circa dalla presentazione della pratica edilizia. Dalle verifiche dello stato di fatto eseguite in fase di sopralluogo effettuato in data 10.11.2017, dall'esame delle pratiche edilizie e delle planimetrie catastali si sono potute accertare delle lievi difformità interne rispetto a quanto illustrato nel progetto legittimante lo stato di fatto. Nello specifico il tramezzo che divide l'ingresso con il disimpegno è spostato di circa m.1.50 verso la zona notte rispetto a quanto illustrato nel progetto di legittimazione e la porta del ripostiglio, che nel progetto depositato viene rappresentata prospiciente all'ingresso, in realtà è ubicata verso il disimpegno. Inoltre nel locale garage di proprietà, la parete prospiciente l'accesso risulta essere leggermente traslata rispetto al progetto depositato e pertanto il garage risulta avere una profondità di ml 4.40 rispetto ai ml 3.70 da progetto. Tale modifica si evince anche dal fatto che il pilastro centrale risulta essere all'esterno della muratura di divisione con gli altri box (vedi documentazione fotografica) Tali modifiche rientrano nella tipologia di opere interne sanabili con la redazione di un progetto tecnico di sanatoria a firma di un tecnico abilitato. Le spese per la regolarizzazione sono pari ad € 516.00 per la sanzione amministrativa, € 200.00 circa per diritti di segreteria e bolli oltre alle spese tecniche per la redazione del progetto stesso. La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione del pilastro all'interno del vano garage.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i.)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti esistenti ed eventuali lavori di adeguamento: €.1.500,00

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti come dichiarato dagli esecutati, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

**BENEIN PIOBBICO VIA DE GASPERI 7**



COLLEGAMENTI

autobus

superstrada distante 30 km.

.....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

.....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆  
 .....☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situata lungo via De Gasperi nr.7, all'interno del centro abitato di Piobbico. I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 30 km e Citta di Castello che dista a circa 35 km.

Il terreno confina con altri lotti già edificati ed aree per la pubblica viabilità.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono perlopiù nella stessa frazione.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

L'abitazione fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare formato da cinque piani fuori terra complessivamente composto da sette unità immobiliari. I millesimi di proprietà relativi all'appartamento ed accessori risultano essere pari 145/1000. Nella palazzina è presente uno scoperto comune che circonda tutto l'edificio di circa mq. 404.00. Al piano terra sono presenti i garage esclusivi delle abitazioni dei piani superiori e n.8 vani accessori condominiali: n.5 vani a destinazione legnaia, n.2 vani a destinazione garage e n.1 centrale termica per una superficie complessiva pari a circa mq. 91.55. A seguito di colloqui intercorsi con alcuni comproprietari del fabbricato si è appreso dell'esistenza di una scrittura privata tra le parti con la quale i vari comproprietari si sono assegnati i vani comuni al piano terra. Si precisa che tale scrittura non risulta rintracciabile e pertanto la valutazione verrà effettuata tenendo conto le varie parti comuni, così come risultano dalle planimetrie catastali. Al piano primo, secondo e terzo sono presenti gli appartamenti, due per piano, accessibili dal vano scala comune. Il piano attico è composto da un appartamento, circondato da un ampio terrazzo, anch'esso raggiungibile dal vano scala condominiale.

L'edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n° 150 del 10-03-1977 ( ndr. Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da eseguirsi in Piobbico Capoluogo) ed è stato richiesto il Permesso di Abitabilità in data 25.07.1989. Successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n.55 del 25.03.2008 per "lavori consistenti nella chiusura di un portico nel condominio di via De Gasperi n.7." Si specifica che quest'ultimo fa riferimento a una richiesta di Condono Edilizio n.104 del 29.03.1986 prot.1189.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante mista, cemento armato e muratura, solai di piano e di copertura in latero-cemento. La copertura è del tipo a terrazzo. Esternamente le facciate (vedi fotografie) risultano intonacate e tinteggiate, le grondaie e i pluviali sono in rame, i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in pvc.

Nel suo complesso la palazzina risulta in mediocre stato di conservazione, sono evidenti numerose lesioni delle parti aggettanti in cemento armato quali balconi e cornicione nelle quali si evidenzia inoltre la presenza di efflorescenze. Al piano terra si evidenzia la presenza di alcune parti di intonaco



e tinteggiatura danneggiati.

L'appartamento oggetto di stima, ubicato sulla parte destra del piano terzo, è accessibile da via De Gasperi tramite ingresso e vano scala condominiale. La stessa è composta da un ingresso di circa mq. 8,12 che adduce a un vano con destinazione tinello con relativo cucinotto di circa mq. 14,24, una sala da pranzo di circa mq. 19,72 e un ripostiglio di circa mq. 3,25. Nel vano tinello è presente un camino a legna rivestito con mattoncini a vista. Dall'ingresso si accede alla zona notte composta da un disimpegno di circa mq. 4,84, una camera matrimoniale di circa mq. 16,80, una camera doppia di circa mq. 14,92, una camera singola di circa mq. 9,71 e un bagno di circa mq. 5,57; il tutto con altezza netta interna pari a ml. 3,00. L'abitazione dispone anche di due balconi: uno sul fronte/fianco destro di mq. 20,98, accessibile dalla sala da pranzo e camera doppia, e uno sul retro di mq. 7,24, accessibile dalla camera matrimoniale.

L'autorimessa è ubicata al piano terra, sul fianco sinistro del fabbricato, ed è formata da un unico vano di circa mq. 11,82. Inoltre è presente uno scoperto esclusivo di circa mq. 18,00.

Nell'appartamento tutte le pareti ed i soffitti sono risultate intonacate e tinteggiate; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro tranne quelli della camera da letto matrimoniale che sono con vetro singolo. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, la pavimentazione della zona notte è in parquet, i battiscopa sono in legno.

Nel garage, al piano terra, le pareti sono risultate intonacate; il pavimento è con piastrelle in ceramica; la porta basculante di accesso è in metallo.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze dell'appartamento, è costituito da radiatori in ghisa alimentati a gas metano con caldaia. Nel vano tinello è presente un camino a legna.
- L'impianto idrico - sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

Si precisa che non è mai stato nominato alcun amministratore di condominio ed i comproprietari gestiscono le spese relative alle parti comuni in maniera autonoma. A seguito di colloqui con alcuni condomini si è potuto appurare che ci sono spese comuni insolute ma non a quanto ammontino. Pertanto ai fini della valutazione non saranno prese in considerazione

L'abitazione internamente si presenta in discreto stato di conservazione. Si evidenzia che durante il sopralluogo sono state riscontrate delle lievi efflorescenze nel soffitto del vano tinello, sopra il camino a legna, e una piccola infiltrazione nel soffitto della camera singola probabilmente causata da lesioni che interessano il terrazzo soprastante.

Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare le dimensioni riportate nel progetto depositato in Comune sono pressoché conformi. Le difformità potrebbero derivare dalle minime differenze di spessore dell'intonaco, dai muri realizzati non perfettamente a squadra e da altre imperfezioni eseguite in fase costruzione dell'edificio che potrebbero ricondursi alla tolleranza ammessa del 2%. Pertanto, per determinare la consistenza globale dell'unità immobiliare, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dai progetti depositati. Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	106,03	x	100 %	=	106,03
Balcone scoperto fronte/fianco destro	20,98	x	25 %	=	5,25
Balcone scoperto retro	7,24	x	25 %	=	1,81
Garage	11,82	x	50 %	=	5,91
N.8 vani ubicati al piano terra di proprietà comune: n.2 garage, n.5 vani legnaia e n.1 centrale termica. Sup. complessiva mq. 91.55/7 u.i.= mq.13,08	13,08	x	50 %	=	6,54
Vano scala condominiale. Sup. mq. 17,64/ 7 u.i.= mq. 2,52	2,52	x	25 %	=	0,63
Scoperto comune. Sup. complessiva mq. 404 / 7 u.i.= mq. 57,71	57,71	x	5 %	=	2,89
Scoperto esclusivo	18,00	x	10 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>237,38</b>				<b>130,85</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE VALORE MASSIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE VALORE MINIMO

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento al piano terzo con garage e posto auto esterno al piano terra

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.304,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento al secondo piano di una palazzina con garage

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 1.120,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento al piano terzo di una palazzina dotata di ascensore, con garage

Indirizzo: via De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.217,39 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare operante sul luogo (06/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio a mq. per un appartamento ubicato nel centro di Piobbico?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: I valori fanno riferimento ad appartamenti di nuova/recente costruzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 800,00 ed €/mq. 1300,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 1000,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e



stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici tra 21 e 40 anni, qualità medio, con uno stato di conservazione mediocre (coeff. 0,65)  
Pertanto il valore che si assume è pari €/mq 1000,00 x 0,65 = 650,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,85 x 650,00 = 85.052,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.052,82

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.052,82

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima è stato utilizzato un procedimento monoparametrico in base al prezzo medio di mercato in zona considerando la tipologia edilizia, il suo stato di conservazione (vetustà) e l'appetibilità del bene

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Piobbico, agenzie: Piobbico e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	130,85	0,00	85.052,82	85.052,82
				85.052,83 €	85.052,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.216,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.836,82

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 1 % 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:	€. 808,37
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 80.028,46</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 56,59 mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà

Il lotto n.2 è formato da:

- **CORPO "A + B"**: Un abitazione sita in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, Strada Provinciale 257 n.6 / Vocabolo Piandimolino n.6. La stessa è suddivisa in due subalterni e risulta accatastata al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mappale n.78 subalterni n.3 (corpo A) e 4 (corpo B);
- **CORPO "C"**: Un frustolo di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93.

L'abitazione è ubicata in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto, complessivamente formata da sette unità immobiliari collegate internamente tramite vano scala e disimpegno ad uso comune. L'immobile, esternamente, dispone di un forno e di due piccoli scoperti: uno sul fronte e uno sul retro. Gli stessi sono in comune a tutte le u.i. che compongono l'edificio. L'appartamento, accessibile dalla via pubblica tramite ingresso comune posto sul fronte ed è ubicato sulla parte sinistra dell'edificio e si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto. L'abitazione, al piano terra, è composta da un soggiorno/pranzo con relativo angolo cottura, un disimpegno e un w.c. Al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala comune, sono presenti due camere da letto e un bagno. Al piano sottotetto sono presenti due vani a destinazione soffitta, anch'essi raggiungibili tramite il vano scala e disimpegno comune. Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 257 piano: T-1-3, intestato E Proprieta' per

250/1000 I -

I Proprieta' per 750/1000

**B** appartamento a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 52,51 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.2 è formato da:

- **CORPO "A + B"**: Un abitazione sita in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, Strada Provinciale 257 n.6 / Vocabolo Piandimolino n.6. La stessa è suddivisa in due subalterni e risulta accatastata al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mappale n.78 subalterni n.3 (corpo A) e 4 (corpo B);
- **CORPO "C"**: Un frustolo di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93.

L'abitazione è ubicata in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto, complessivamente formata da sette unità immobiliari collegate internamente tramite vano scala e



disimpegni ad uso comune. L'immobile, esternamente, dispone di un forno e di due piccoli scoperti: uno sul fronte e uno sul retro. Gli stessi sono in comune a tutte le u.i. che compongono l'edificio. L'appartamento, accessibile dalla via pubblica tramite ingresso comune posto sul fronte ed è ubicato sulla parte sinistra dell'edificio e si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto. L'abitazione, al piano terra, è composta da un soggiorno/pranzo con relativo angolo cottura, un disimpegno e un w.c. Al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala comune, sono presenti due camere da letto e un bagno. Al piano sottotetto sono presenti due vani a destinazione soffitta, anch'essi raggiungibili tramite il vano scala e disimpegno comune. Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 78 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 257 n. 6 VOCABOLO PIANDIMOLINO n. 6, piano: T-1-3, intestato a \_\_\_\_\_ Proprieta' per 1/2 - \_\_\_\_\_ Proprieta' per 1/2

agricola e residenziale a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 n. 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO n. 6, frazione Pian di Molino per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.2 è formato da:

- **CORPO "A + B"**: Un abitazione sita in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, Strada Provinciale 257 n.6 / Vocabolo Piandimolino n.6. La stessa è suddivisa in due subalterni pertanto risulta accatastata al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mappale n.78 subalterni n.3 (corpo A) e 4 (corpo B);
- **CORPO "C"**: Un frustolo di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93.

Il frustolo di terreno è sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93 (corpo C). Lo stesso è ubicato a circa 60 m. di distanza, in posizione nord-est, rispetto l'abitazione censita al foglio n.20 mappale n.78 (parte del lotto n.2 e identificata con il corpo A e B).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 130, reddito annuo 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \_\_\_\_\_ Proprieta' per 1/2 - \_\_\_\_\_ Proprieta' per 1/2

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,10 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:	€ 12.244,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.632,57
Data della valutazione:	27/12/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che per questo immobile risultano l'iscrizione di n.2 due ipoteche giudiziarie e la trascrizione di atti di rinunciazione gravanti nel suddetto immobile a carico della sig.ra [redacted] e iscrizioni e trascrizioni oggetto di difformità sono le seguenti: ISCRIZIONE del 18/05/2007 reg.part.369 e reg. gen. 2367, ISCRIZIONE del 18/05/2007 reg. part. 370 e reg. gen. 2368, TRASCRIZIONE del 27/09/2012 reg. gen.4708 e reg. part. 3360. Le stesse non sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari e catastali in quanto non gravano sulla piena proprietà degli immobili, ma solamente per la quota di possesso della sig.ra [redacted]

##### 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 **legale** attiva, stipulata il 22/11/2007 a firma di EQUITALE MARCHE DUE SPA ai nn. 2551/2007 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 ai nn. Registro Particolare 2286 Registro Generale 9442, a favore di EQUITALE MARCHE DUE SPA, contro [redacted] derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 45.197,78 euro.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/02/2011 a firma di EQUITALE MARCHE SPA ai nn. 1734/2011 di repertorio, iscritta il 23/02/2011 ai nn. Registro Particolare 251 Registro Generale 1191, a favore di EQUITALE MARCHE SPA, contro [redacted] derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 43.642,50 euro.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 106 di repertorio, iscritta il 18/05/2012 ai nn. Registro Particolare 369 Registro Generale 2367, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro [redacted] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 106 di repertorio, iscritta il 18/05/2012 ai nn. Registro Particolare 370 Registro Generale 2368, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro [redacted] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 54.000,00 euro.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/05/2012 a firma di PRESIDENTE TRIBUNALE DI PESARO ai [redacted]



nn. 499 di repertorio, iscritta il 28/05/2012 ai nn. Registro Particolare 391 Registro Generale 2472, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 44.000,00 euro.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

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

pignoramento, stipulata il 18/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 929 di repertorio, trascritta il 27/09/2012 ai nn. Registro Particolare 3360 Registro Generale 4708, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

pignoramento, stipulata il 21/10/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 955/2016 di repertorio, trascritta il 16/11/2016 ai nn. Registro Particolare 4598 Registro Generale 6182, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

#### 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:

\_\_\_\_\_ per la quota di 250/1000 e \_\_\_\_\_ la quota di 750/1000, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2003), registrato il 30/06/2003 a Urbino ai nn. 7737.1/2003, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mapp.78 sub.3

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2003), registrato il 30/06/2003 a Urbino ai nn. 7737.2/2003, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mapp.78 sub.4

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2003), registrato il 30/06/2003 a Urbino ai nn. 8507.1/2003, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a al lotto di terreno censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mapp.93

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita ( fino al

30/06/2003), con atto stipulato il 09/08/1986 a firma di Dott. Notaio Angelo Colangeli ai nn. 7920/1931 di repertorio, trascritto il 12/08/1986 a Urbino ai nn. 2699 reg. part., in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mapp.78 sub.3

~~in forza di atto di compravendita ( fino al~~  
 30/06/2003), con atto stipulato il 03/11/1958 a firma di Dott. Notaio Silvio Manfucci ai nn. 3633/1922 di repertorio, trascritto il 18/11/1958 a Urbino ai nn. 2459 reg. part., in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mapp.78 sub.4

in forza di atto di compravendita ( fino al  
 30/06/2003), con atto stipulato il 11/12/1976 a firma di Dott. Notaio Silvio Manfucci ai nn. 27798/8296 di repertorio, trascritto il 04/01/1977 a Urbino ai nn. 53 reg. part., in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a al lotto di terreno censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mapp.93

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. 1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Apecchio non si è potuta reperire alcuna Licenza Edilizia relativa all'immobile oggetto di stima. Trattasi comunque di fabbricato edificato in data antecedente l'anno 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.5 del 08.02.1999, l'immobile ricade in zona ZONA DI COMPLETAMENTO B6. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA DI COMPLETAMENTO B6 if= 2 mc/mq superficie minima del lotto: inesistente indice di copertura: inesistente H max= 8.50 m. Distanza dalle strade= 5 m. Distanza dagli edifici= 12 m. Distanza dai confini= 6 m. Nel caso di interventi riguardanti edifici con altezze superiori a quelle stabilite, le stesse potranno essere conservate, ma non aumentate. Il titolo è riferito solamente al alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mapp.78 sub. 3 e 4

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.3 del 8.02.1999, l'immobile ricade in zona Come si evince dal C.D.U. allegato il mappale ha la seguente destinazione urbanistica: una porzione pari a circa 64,00 mq ricade in zona agricola mentre la restante parte di circa mq 66,00 ricade in zona di completamento "B6". Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA DI COMPLETAMENTO B6 if= 2 mc/mq superficie minima del lotto: inesistente indice di copertura: inesistente H max= 8.50 m. Distanza dalle strade= 5 m. Distanza dagli edifici= 12 m. Distanza dai confini= 6 m. Nel caso di interventi riguardanti edifici con altezze superiori a quelle stabilite, le stesse potranno essere conservate, ma non aumentate. Il titolo è riferito solamente al a una porzione del terreno, più precisamente pari a mq. 66, censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mapp.93

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione delle due unità immobiliari (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01



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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa, bolli e spese tecniche per pratica edilizia per la quota di proprietà: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.  
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Apecchio non si è potuta reperire alcuna Licenza Edilizia relativa all'immobile oggetto di stima. Trattasi comunque di fabbricato edificato in data antecedente l'anno 1967. Visto che l'acquisto del sub. 3 è avvenuto in data posteriore al 1967 e precisamente il 09/08/1986, si presuppone che l'accorpamento delle due unità immobiliari sia avvenuto dopo tale data e realizzato senza alcun titolo abilitativo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne ed esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di variazione catastale (DOCFA) per rendere conformi le piantine catastali del sub.3 e 4 allo stato di fatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri per la redazione della pratica di variazione catastale (DOCFA) per rendere conformi le piantine catastali del sub.3 e 4 allo stato di fatto, per la quota di proprietà: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni dalla presentazione della pratica DOCFA.  
Dalle verifiche dello stato di fatto eseguite in fase di sopralluogo effettuato in data 10.11.2017 si sono potute accertare delle difformità interne e esterne rispetto a quanto illustrato nelle planimetrie catastali. Difformità interne al piano terra: - Il soggiorno/pranzo risulta annesso in un unico vano, a differenza di quanto illustrato nelle planimetrie catastali, dove, essendo due subalterni separati, risultano divisi; - sub.3 - La porta che collega la stanza con l'ingresso comune, risulta essere tamponata dall'interno, inoltre il ripostiglio ed il bagno e la relativa finestra non sono raffigurati nella planimetria catastale; - Nella porzione di piano distinta con il sub.4 (parte sud) il w.c. e ripostiglio indicati nella planimetria catastale non sono presenti. Nello spazio occupato dagli stessi è posizionato l'angolo cottura. Difformità interne al piano primo: - Nella porzione di piano identificata con il sub.3 (parte sud) è presente un bagno il quale non è indicato nelle planimetrie catastali. Difformità esterne: - Sul fianco sinistro, a servizio del w.c. piano terra, è presente una finestra la quale non viene indicata nella planimetrie catastali; - Sul fianco sinistro, a ridosso dell'angolo cottura, è stata chiusa la finestra pur lasciando la nicchia verso l'esterno ad indicazione della preesistenza; - Sul retro, al piano primo, è stata chiusa la finestra a servizio della camera pur lasciando la nicchia verso l'esterno ad indicazione della preesistenza.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr.37 e s.m.i.)

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti esistenti ed eventuali lavori di adeguamento: €.1.500,00

**BENI IN APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6,  
FRAZIONE PIAN DI MOLINO**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6, frazione Pian di Molino, dalla superficie commerciale di 56,59 mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà

Il lotto n.2 è formato da:

- **CORPO "A + B"**: Un abitazione sita in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, Strada Provinciale 257 n.6 / Vocabolo Piandimolino n.6. La stessa è suddivisa in due subalterni e risulta accatastata al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mappale n.78 subalterni n.3 (corpo A) e 4 (corpo B);
- **CORPO "C"**: Un frustolo di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93.

L'abitazione è ubicata in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto, complessivamente formata da sette unità immobiliari collegate internamente tramite vano scala e disimpegni ad uso comune. L'immobile, esternamente, dispone di un forno e di due piccoli scoperti: uno sul fronte e uno sul retro. Gli stessi sono in comune a tutte le u.i. che compongono l'edificio. L'appartamento, accessibile dalla via pubblica tramite ingresso comune posto sul fronte ed è ubicato sulla parte sinistra dell'edificio e si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto. L'abitazione, al piano terra, è composta da un soggiorno/pranzo con relativo angolo cottura, un disimpegno e un w.c. Al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala comune, sono presenti due camere da letto e un bagno. Al piano sottotetto sono presenti due vani a destinazione soffitta, anch'essi raggiungibili tramite il vano scala e disimpegno comune. Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indizione catastale STRADA PROVINCIALE 257 piano: T-1-3, intestato proprietà per

250/1000 -

Proprietà per 750/1000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Citta di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo e castello Brancaleoni di Piobbico.

SERVIZI

biblioteca

campo da calcio



centro sportivo	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆
musci	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆
palazzetto dello sport	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆
verde attrezzato	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	☆☆☆☆
superstrada distante 35 km.	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è distinta dal PRG del Comune di Apecchio come zona di completamento "B6" circondata da zone a destinazione agricola ed è situata lungo la Strada Provinciale 257 che collega il Centro di Apecchio (a circa 3 km) con il Comune di Piobbico (a circa 8 km). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 35 km e Città di Castello che dista a circa 30 km.

Il terreno confina in parte con altri lotti già edificati ed in parte con terreni agricoli.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono perlopiù all'interno del centro abitato di Apecchio o nel vicino centro di Piobbico.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete; la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

L'abitazione è ubicata in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto, complessivamente formata da sette unità immobiliari collegati internamente tramite vano scala e disimpegni ad uso comune. L'appartamento, accessibile dalla via pubblica tramite ingresso comune posto sul fronte, è ubicato sulla parte sinistra dell'edificio e si sviluppa al piano terra, primo e



sottotetto.

L'abitazione, al piano terra, è composta dalla zona giorno formata da un soggiorno/pranzo con relativo angolo cottura di circa mq. 36,43, un disimpegno di circa mq. 2,15 e un w.c di circa mq. 2,29. A servizio del soggiorno/pranzo è presente un camino a legna. Al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala comune, si sviluppa la zona notte composta da due camere da letto: una di circa mq. 20,51 e una di circa mq. 12,40. Il piano primo è completato da un bagno di circa mq. 6,61 accessibile da entrambe le camere. Si specifica che le due camere da letto sono collegate tra loro tramite il disimpegno comune e il bagno, che dispone del doppio ingresso. Al piano sottotetto sono presenti due vani a destinazione soffitta di cui uno di circa mq. 13,00 e uno di circa mq. 14,66, anch'essi raggiungibile tramite il vano scala comune.

Esternamente, a servizio dell'abitazione, è presente un forno, realizzato con struttura portante in muratura delle dimensioni di circa m. 2,50x2,60, e due piccoli scoperti: uno sul fronte di circa mq. 44,02 e uno sul retro di circa mq. 32,70. Gli stessi sono in comune a tutte le u.i. che compongono il fabbricato.

Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in pessimo stato di conservazione.

Come precedentemente detto l'abitazione in oggetto, che in loco risulta accorpata in un unico appartamento, catastalmente è suddivisa in due unità immobiliari distinte con i subalterni n.3 e 4. Le stesse, come si evince dalle relative planimetrie catastali, suddividono sommariamente a metà i piani in cui si sviluppa l'abitazione. Più precisamente l'u.i. identificata con il sub.3 è composta dalla parte nord del piano terra e dalla parte sud del piano primo e sottotetto. L'u.i. identificata con il sub.4 è formata dalla parte sud del piano terra e dalla parte nord del piano primo e sottotetto.

Infatti le due unità sono state acquistate in tempi diversi e di fatto unite tra loro. Inoltre dall'analisi della documentazione relativa alle u.i. di cui sopra risulta che l'esecutato è proprietario della porzione di abitazione distinta con il sub. 3 per la quota di 250/1000 (1/4), mentre, per la parte di appartamento distinta con il sub. 4, è proprietario per la quota di 1/2. Pertanto la stima dell'appartamento verrà redatta separatamente (corpo A sub.3 e corpo B sub.4) al fine di computare autonomamente il valore delle due unità immobiliari e stabilire quindi la quota del valore di proprietà dell'esecutato in relazione alla quota di possesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Apecchio non si è potuta reperire alcuna Licenza Edilizia relativa all'immobile oggetto di stima. Trattasi comunque di fabbricato edificato in data antecedente l'anno 1967.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in muratura, solai di piano a voltine e di copertura in legno e laterizi (pianelle). Esternamente le facciate (vedi fotografie) risultano intonacate, le grondaie e i pluviali sono in rame, i sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno.

Nel suo complesso la palazzina risulta in mediocre stato di conservazione, sono evidenti numerose efflorescenze e lesioni dell'intonaco che interessano soprattutto la facciata nord e ovest del fabbricato.

Nell'appartamento tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate così come i soffitti. I serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con vetro singolo; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Il piano sottotetto si presenta al grezzo.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze dell'appartamento, è costituito da radiatori in alluminio alimentati a gas metano con caldaia. Nel vano soggiorno/pranzo è presente un camino a legna.
- L'impianto idrico - sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

L'abitazione si trova in pessimo stato di conservazione, soprattutto la zona giorno ubicata al piano terra.

Per determinare la consistenza globale dell'unità immobiliare, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dalle planimetrie catastali (in quanto non è presente alcun progetto urbanistico/edilizio che riguardi l'immobile oggetto di stima). Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento. Parte di abitazione identificata con il sub.3	51,04	x	100 %	=	51,04
Sottotetto, a destinazione soffitta	15,72	x	25 %	=	3,93
Ingresso e vano scala comune. Sup. mq. 23,31/7 u.i.= mq. 3,33	3,33	x	25 %	=	0,83
Forno esterno in comune. Sup. mq.6.64/ 7 u.i.= mq. 0,95	0,95	x	25 %	=	0,24
Scoperto comune. Sup. complessiva mq. 76,72/7 u.i.= mq. 10,96	10,96	x	5 %	=	0,55
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>56,59</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO VALORE MASSIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**



Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO VALORE MINIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 720,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare operante sul luogo (06/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio a mq. per un appartamento ubicato nel Comune di Apecchio?

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I valori fanno riferimento ad appartamenti di nuova/recente costruzione.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq. 720,00 ed €/mq. 1100,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 800,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici oltre 60 anni, qualità medio, con uno stato di conservazione pessimo (coeff. 0,45)  
Pertanto il valore che si assume è pari €/mq 800,00 x 0,45 = 360,00 €/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,59 x 360,00 = 20.371,68

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.371,68

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.092,92

**BENI IN APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6,  
FRAZIONE PIAN DI MOLINO**

## **APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO B**

appartamento a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 6, VOCABOLO PIANDIMOLINO 6, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 52.51 ma per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.2 è formato da:

- **CORPO "A + B":** Un abitazione sita in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, Strada Provinciale 257 n.6 / Vocabolo Piandimolino n.6. La stessa è suddivisa in due



subalterni e risulta accatastata al Catasto Fabbricati al foglio n.20 mappale n.78 subalterni n.3 (corpo A) e 4 (corpo B);

- **CORPO "C"**: Un frustolo di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93.

L'abitazione è ubicata in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto, complessivamente formata da sette unità immobiliari collegate internamente tramite vano scala e disimpegni ad uso comune. L'immobile, esternamente, dispone di un forno e di due piccoli scoperti: uno sul fronte e uno sul retro. Gli stessi sono in comune a tutte le u.i. che compongono l'edificio. L'appartamento, accessibile dalla via pubblica tramite ingresso comune posto sul fronte ed è ubicato sulla parte sinistra dell'edificio e si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto. L'abitazione, al piano terra, è composta da un soggiorno/pranzo con relativo angolo cottura, un disimpegno e un w.c. Al piano primo, raggiungibile tramite il vano scala comune, sono presenti due camere da letto e un bagno. Al piano sottotetto sono presenti due vani a destinazione soffitta, anch'essi raggiungibili tramite il vano scala e disimpegno comune. Lo stato conservativo e le finiture dell'immobile risultano in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 78 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 257 n. 6 VOCABOLO PIANDIMOLINO n. 6, piano: T-1-3, intestato a **Proprietà per 1/2 - M**

'roprietà per 1/2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Città di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo e castello Brancaleoni di Piobbico.

SERVIZI

biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	base	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	base	☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	base	☆☆☆☆☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

autobus

superstrada distante 35 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VEDI RELAZIONE DETTAGLIATA CORPO A**

(Visto che di fatto gli immobili sono uniti non è stato possibile dividere la descrizione dell'immobile come già precisato precedentemente).

Per determinare la consistenza globale dell'unità immobiliare, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dalle planimetrie catastali (in quanto non è presente alcun progetto urbanistico/edilizio che riguardi l'immobile oggetto di stima). Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento. Parte di abitazione identificata con il sub.4	46,46	x	100 %	=	46,46
Sottotetto a destinazione soffitta	17,73	x	25 %	=	4,43
Ingresso e vano scala comune. Sup. mq. 23,31/7 u.i.= mq. 3,33	3,33	x	25 %	=	0,83
Forno esterno in comune. Sup. mq. 6.64/7 u.i.= mq. 0,95	0,95	x	25 %	=	0,24
Scoperto comune. Sup. complessiva mq. 76,72/7 u.i.= mq. 10,96	10,96	x	5 %	=	0,55
<b>Totale:</b>	<b>79,43</b>				<b>52,51</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI - Agenzia delle Entrate

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO VALORE MASSIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/12/2017

Fonte di informazione: OMI - Agenzia delle entrate

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO VALORE MINIMO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 720,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare operante nella zona (06/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio a mq. per un appartamento ubicato nel Comune di Apecchio?

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I valori fanno riferimento ad appartamenti di nuova/recente costruzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 720,00 ed €/mq. 1.100,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 800,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici oltre 60 anni, qualità medio, con uno stato di conservazione pessimo (coeff. 0,45)  
Pertanto il valore che si assume è pari €/mq  $800,00 \times 0,45 = 360,00$  €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,51 x 360,00 = 18.903,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:



scuola elementare	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆
verde attrezzato	☆☆☆☆

**COLLEGAMENTI**

autobus	☆☆☆☆
superstrada distante 35 km.	☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:	☆☆☆☆
--------------	------

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è situata lungo la Strada Provinciale 257 che collega il Centro di Apecchio (a circa 3 km) con il Comune di Piobbico (a circa 8 km). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 35 km e Città di Castello che dista a circa 30 km.

Il frustolo di terreno è sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino, censito al Catasto Terreni al foglio n.20 mappale n.93. Lo stesso è ubicato a circa 60 m. di distanza, in posizione nord-est, rispetto l'abitazione censita al foglio n.20 mappale n.78. L'appezzamento, della superficie di 130 mq, è posizionato ai piedi di un rilievo montuoso e presenta una giacitura piuttosto scoscesa esposta a sud-ovest. L'appezzamento, con qualità catastale "incolto - produttivo", ha forma triangolare e sul posto non presenta confini ben definiti. Alla data del sopralluogo risulta incolto.

Come si evince dal C.D.U. allegato il mappale ha la seguente destinazione urbanistica:

una porzione pari a circa 64,00 mq ricade in zona agricola mentre la restante parte di circa mq 66,00 ricade in zona di completamento "B6".

Viste le sue caratteristiche (superficie, dimensione, giacitura), che non consentono un utilizzo autonomo dell'appezzamento, e la posizione di vicinanza con l'appartamento censito al mappale n.78 si è ritenuto opportuno includerlo all'interno del lotto n.2 e nella valutazione considerarlo come fosse lo scoperto esclusivo dell'abitazione attribuendogli un valore a corpo.

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Come sopra detto, viste le caratteristiche dell'immobile in oggetto (superficie, dimensione, giacitura), che non consentono un utilizzo autonomo dell'appezzamento, e la posizione di vicinanza con l'appartamento censito al mappale n.78 si è ritenuto opportuno includerlo all'interno del lotto n.2 e nella valutazione considerarlo come scoperto esclusivo dell'abitazione attribuendogli un valore a corpo

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**



Valore a corpo:	400,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 200,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima è stato utilizzato un procedimento monoparametrico in base al prezzo medio di mercato in zona considerando la tipologia edilizia, il suo stato di conservazione (vetustà) e l'appetibilità del bene

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: Apecchio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,59	0,00	20.371,68	5.092,92
B	appartamento	52,51	0,00	18.903,78	9.451,89
C	agricola e residenziale	0,00	0,00	400,00	200,00
				39.675,46 €	14.744,81 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.244,81

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 612,24
--	-----------

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 11.632,57</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2016

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno artigianale a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino della superficie commerciale di 461,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

Il corpo A è composto dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 378+332= mq 710.00 di superficie territoriale

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 520, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a  
Proprietà per 1/2 -

Mapp.li n.143/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 378  
Proprietà per 1/2

- foglio 21 particella 146 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 467, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a  
Proprietà per 1/2 -

Mapp.le 146/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 332  
Proprietà per 1/2

**B** terreno agricolo a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino della superficie commerciale di 452,40 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

Il corpo B è composto dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona "F4" -zona di rispetto fluviale e in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto pari a rispettivamente pari a mq (114+28) + (101+34) = mq 277.00

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 520, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a  
Proprietà per 1/2

Mapp.le n.143/p ricadente in zona "agricola" pari a mq (114+28)= mq 142.00  
Proprietà per 1/2

- foglio 21 particella 146 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 467, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a  
Proprietà per 1/2 -

Mapp.le n. 146/p ricadente in zona "agricola" pari a mq (101+34)= mq 135.00  
Proprietà per 1/2

**C** terreno artigianale a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 452,40 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà







Importo ipoteca: 44.000,00.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

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

pignoramento, stipulata il 18/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 929 di repertorio, trascritta il 27/09/2012 ai nn. Registro Particolare 3360 Registro Generale 4708, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, cor  
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

pignoramento, stipulata il 21/10/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 955/2016 di repertorio, trascritta il 16/11/2016 ai nn. Registro Particolare 4598 Registro Generale 6187 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - Società Cooperativa, contro  
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La presente ipoteca grava esclusivamente sulla quota di proprietà della persona a cui è a carico.

#### 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:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2003), registrato il 30/06/2003 a Urbino ai nn. 8507.1/2003, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle censite al Catasto Terreni al foglio n.21 mapp.li 143-146

per la quota di 1/4 e per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2003), registrato il 30/06/2003 a Urbino ai nn. 8507.2/2003, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle di terreno censite al Catasto Terreni al foglio n.21 mapp.li 125-156

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di atto di compravendita ( fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 03/11/1958 a firma di Dott. Notaio Silvio Manfucci ai nn. 3633/1922 di repertorio, trascritto il 18/11/1958 a Urbino ai nn. 2459 reg. part., in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle censite al Catasto Terreni al foglio n.21 mapp.li 143-146

, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 09/08/1986 a firma di Dott. Notaio Angelo Colangeli ai nn. 7920/1931 di repertorio, trascritto il 12/08/1986 a Urbino ai nn. 2699 reg. part., in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle di terreno censite al Catasto Terreni al foglio n.21 mapp.li 125-156



**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.5 del 08.02.1999, l'immobile ricade in zona II lotto, in oggetto ricade in tre diverse zone urbanistiche: zona edificabile produttiva secondaria di espansione "D2" e le restanti parti in zona "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA DI ESPANSIONE D2 (mapp.li 143/p, 146/p, 125/p) Indice di fabbricabilità territoriale: per residenza è ammessa nella misura massima di ogni lotto l'abitazione del titolare o del custode, di superficie utile abitabile massima di mq.120; Superficie minima del lotto: 1200 mq Indice di copertura: 60% Altezza massima: ml.8.50 Distanze: dai confini: 5 ml dagli edifici: 10 ml dalle strade: 7.50 ml. Aree per urbanizzazione secondarie: 10% della superficie territoriale Parcheggi: veri art. 32, titolo XII, del R.E. Verde pubblico: mq. 12 per abitante insediante ZONE DI RISPETTO FLUVIALE F4 (mapp.li 143/p, 146/p, 125/p, 156) Sono zone destinate alla protezione dei corsi d'acqua. Non è consentita l'edificazione. Sono consentiti interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di razionalizzazione e miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale. Sono ammesse le tradizionali attività agro-silvo-pastorali. Gli edifici esistenti all'interno di tale zona, fatta eccezione per quelli definiti "di valore storico-architettonico) e ambientale" sono soggetti agli interventi di tipo a) b) , e) , d) di cui all'Art. 1.09 delle presenti norme; non è ammessa la modifica dei volumi; tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto ed in conformità delle caratteristiche architettoniche degli edifici oggetto degli interventi stessi, nonché dei valori paesaggistici ed ambientali della zona.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, FRAZIONE PLAN DI MOLINO

**TERRENO ARTIGIANALE**

DICUI AL PUNTO A

**terreno artigianale a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 461,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà**

Il terreno in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

**Il corpo A è composto dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 378+332= mq 710.00 di superficie territoriale**

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 570 reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a   
 Proprietà per 1/2 -  Proprietà per 1/2

Mapp.li n. 143/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 378

- foglio 21 particella 146 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR superficie 467 reddito agrario 1,81 € reddito dominicale 1,57 €, intestato a   
 Proprietà per 1/2 -  Proprietà per 1/2

Mapp.le 146/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 332

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Città di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/246

del lotto di proprietà, come del resto qualsiasi altra proprietà rientrante nel limite del comparto edificatorio, in quanto non corrisponderà alla localizzazione delle nuove costruzioni, che saranno invece realizzate nelle aree stabilite dal P.P. Il piano attuativo, che sarà redatto da tutte le proprietà è approvato dal Comune di Apecchio, prevedrà superfici da realizzare in funzione delle quote di proprietà di ciascuno.

Dall'analisi della documentazione relativa agli immobili di cui sopra risulta che l'esecutato è proprietario dei mappali n.143 e 146 per la quota di 1/2, e dei mappali n.125 e 156 per la quota di 1/4. Pertanto la stima del lotto n.3 verrà redatta separatamente, al fine di computare autonomamente il valore degli stessi è stabilire quindi la quota del valore di proprietà dell'esecutato in relazione alla quota di possesso per ciascuna zona urbanistica :

**Il corpo A** è formato dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona edificabile produttiva artigianale per una superficie pari a mq  $378+332=$  mq 710.00; Per il calcolo della superficie fondiaria presunta si dovrà detrarre la percentuale di terreno da cedere come opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.M 1444/68 e della L.R. 34/92. Pertanto si ipotizza che la percentuale di tali aree da cedere sia pari a circa il 35% della superficie territoriale e quindi La **superficie fondiaria** ipotizzata sarà pari a mq  $710.00 - 35\% = 461.50$  mq.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappali n.143/p e 146/p. Porzione ricadente in zona edificabile produttiva artigianale	461,50	x	100 %	=	461,50
<b>Totale:</b>	<b>461,50</b>				<b>461,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici del settore che operano nella zona (20/12/2017).

Domanda: Qual può essere il prezzo medio per lotti di terreno ubicati in zone produttive di espansione ad esclusione delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione?

Valore minimo: 15,00

Valore massimo: 30,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta considerando l'ubicazione del terreno, la sua posizione ed esposizione, le caratteristiche dello stesso, tenuto conto inoltre di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali.

Per la porzione di terreno edificabile si adotta un metodo di valutazione di tipo sintetico basato su prezzi di mercato correnti per la zona in oggetto e per immobili similari parametrizzando la superficie fondiaria realizzabile a completamento delle opere di urbanizzazione ad esclusione delle spese per la realizzazione delle stesse.

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di



compravendita di lotti in zone produttive di espansione ad esclusione delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si sono riscontrati valori tra 15,00 €/mq e 30 €/mq. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 20,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 461,50 x 20,00 = 9.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.230,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.615,00

**BENI IN APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, FRAZIONE PIAN DI MOLINO**  
**TERRENO AGRICOLO**  
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 277,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il lotto n.3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

Il corpo B è composto dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona "F4" -zona di rispetto fluviale e in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto pari a rispettivamente pari a mq (114+28) + (101+34) = mq 277,00

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 520, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a ~~\_\_\_\_\_~~ Proprieta' per 1/2 - ~~\_\_\_\_\_~~ Proprieta' per 1/2  
 mapp.le n. 143/p ricadente in zona "agricola" pari a mq (114+28)= mq 142,00
- foglio 21 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 467, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ Proprieta' per 1/2 - ~~\_\_\_\_\_~~ per 1/2  
 Mapp.le n. 146/p ricadente in zona "agricola" pari a mq (101+34)= mq 135,00

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Citta di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto 3 è composto da terreni situati lungo la Strada Provinciale 257 che collega il Centro di



Apecchio (a circa 3 km) con il Comune di Piobbico (a circa 8 km). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 35 km e Città di Castello che dista a circa 30 km.

Il lotto confina con altri terreni aventi caratteristiche similari i cui termini risultano ben definiti solo sul lato sud-ovest e una parte del lato nord-est in cui sono presenti recinzioni. Mentre non è definito il confine che delimita le particelle n.146 e 143, oggetto di perizia, con le particelle n.154 e 155.

L'appezzamento nel suo complesso ha una superficie complessiva pari a mq. 2117 (come si evince dalle visure catastali), è composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21 la cui qualità catastale è "seminativo arborato". Il lotto è ben accessibile dalla via pubblica in quanto un lato confina con la Strada Provinciale 257. Le particelle da cui è composto il lotto sono contigue tra loro e di forma regolare sub-rettangolare con giacitura prevalentemente pianeggiante. Si segnala la presenza di alcune essenze arboree tra la particella n.125 e n.146, il resto della superficie del lotto risulta libera. Il terreno in oggetto, come si evince dall'estratto di P.R.G. e dal C.D.U., ricade in tre diverse zone urbanistiche differenti la cui maggior parte in zona edificabile produttiva secondaria di espansione "D2" e le restanti parti in zona "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto.

La porzione avente destinazione "F4" -zona di rispetto fluviale- e la porzione destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto saranno trattate alla maniera di un terreno agricolo.

Dall'analisi della documentazione relativa agli immobili di cui sopra risulta che l'esecutato è proprietario dei mappali n.143 e 146 per la quota di 1/2, e dei mappali n.125 e 156 per la quota di 1/4. Pertanto la stima del lotto n.3 verrà redatta separatamente, al fine di computare autonomamente il valore degli stessi è stabilire quindi la quota del valore di proprietà dell'esecutato in relazione alla quota di possesso per ciascuna zona urbanistica :

il corpo B è composto dai mapp.li n.143/p e 146/p ricadenti in zona "F4" -zona di rispetto fluviale- e in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto pari a rispettivamente mq (114+28) + (101+34) = mq 277.00;

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappali n.143/p e 146/p.					
Porzione ricadente in zona "agricola"	277,00	x	100 %	=	277,00
<b>Totale:</b>	<b>277,00</b>				<b>277,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *06/12/2017*

Fonte di informazione: *Valori Agricoli Medi della provincia di Pesaro e Urbino - Regione Agraria n.2*

Descrizione: *Qualità: SEMINATIVO ARBORATO*



Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 9.927,00 pari a 0,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare operante nella zona (06/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio, per ettaro, di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura pianeggiante ubicato nel Comune di Apecchio?

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta considerando l'ubicazione del terreno, la sua posizione ed esposizione, le caratteristiche dello stesso, tenuto conto inoltre di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali.

Per le porzioni di terreno avente destinazione "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto si paragoneranno a delle zone agricole.

Per i terreni agricoli sono stati riscontrati valori compresi tra €/ha 9.927,00 (€/mq 0,99) ed €/ha. 12.000,00 (€/mq 1,20). Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/ha. 12.000,00 (€/mq 1,20).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 277,00 x 1,20 = 332,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 332,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 166,20

BENI IN APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257 - FRAZIONE PIAN DI MOLINO

**TERRENO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di 452,40 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Il lotto n.3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

Il corpo C è composto dal mapp.le 125/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 696 di superficie territoriale

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 1 superficie 1000, reddito agrario 3,87 € reddito dominicale 3,36 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] 4E Proprietà per 1/4 [redacted] 4Y Proprietà per 3/4

Mapp.le 125/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 696 di superficie territoriale

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Città di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto 3 è composto da terreni situati lungo la Strada Provinciale 257 che collega il Centro di Apecchio (a circa 3 km) con il Comune di Piobbico (a circa 8 km). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 35 km e Città di Castello che dista a circa 30 km.

Il lotto confina con altri terreni aventi caratteristiche similari i cui termini risultano ben definiti solo sul lato sud-ovest e una parte del lato nord-est in cui sono presenti recinzioni. Mentre non è definito il confine che delimita le particelle n.146 e 143, oggetto di perizia, con le particelle n.154 e 155.

L'appezzamento nel suo complesso ha una superficie complessiva pari a mq. 2117 (come si evince dalle visure catastali), è composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21 la cui qualità catastale è "seminativo arborato". Il lotto è ben accessibile dalla via pubblica in quanto un lato confina con la Strada Provinciale 257. Le particelle da cui è composto il lotto sono contigue tra loro e di forma regolare sub-rettangolare con giacitura prevalentemente pianeggiante. Si segnala la presenza di alcune essenze arboree tra la particella n.125 e n.146, il resto della superficie del lotto risulta libera. Il terreno in oggetto, come si evince dall'estratto di P.R.G. e dal C.D.U., ricade in tre diverse zone urbanistiche differenti la cui maggior parte in zona edificabile produttiva secondaria di espansione "D2" e le restanti parti in zona "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto. La porzione edificabile ricade all'interno di una più ampia zona di espansione di carattere produttivo. Pertanto in riferimento alla normativa urbanistica in vigore per poter edificare su detta area si dovrà redigere da parte dei vari proprietari, del comparto edificatorio, un Piano Particolareggiato nel quale si andranno ad individuare, oltre ai lotti edificabili, le zone per aree di urbanizzazione primaria, secondaria e per la viabilità. Dunque oltre a considerare che i tempi di attuazione saranno abbastanza lunghi, nella valutazione non viene considerata la posizione specifica del lotto di proprietà, come del resto qualsiasi altra proprietà rientrante nel limite del comparto edificatorio, in quanto non corrisponderà alla localizzazione delle nuove costruzioni, che saranno invece realizzate nelle aree stabilite dal P.P. Il piano attuativo, che sarà redatto da tutte le proprietà è approvato dal Comune di Apecchio, prevedrà superfici da realizzare in funzione delle quote di proprietà di ciascuno.

Dall'analisi della documentazione relativa agli immobili di cui sopra risulta che l'esecutato è proprietario dei mappali n.143 e 146 per la quota di 1/2, e dei mappali n.125 e 156 per la quota di 1/4. Pertanto la stima del lotto n.3 verrà redatta separatamente, al fine di computare autonomamente il valore degli stessi è stabilire quindi la quota del valore di proprietà dell'esecutato in relazione alla quota di possesso per ciascuna zona urbanistica :

Il corpo A è formato dal mapp.le 125/p ricadente in zona edificabile produttiva artigianale pari a mq 696 di superficie territoriale; Per il calcolo della superficie fondiaria presunta si dovrà detrarre la percentuale di terreno da cedere come opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del D.M 1444/68 e della L.R. 34/92. Pertanto si ipotizza che la percentuale di tali aree da cedere sia pari a circa il 35% della superficie territoriale e quindi La superficie fondiaria ipotizzata sarà pari a mq 696.00 - 35% = 452.40 mq

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappale n.125/p. Porzione ricadente in zona edificabile produttiva artigianale	452,40	x	100 %	=	452,40
<b>Totale:</b>	<b>452,40</b>				<b>452,40</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici del settore che operano nella zona (20/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio per lotti di terreno ubicati in zone produttive di espansione ad esclusione delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione?

Valore minimo: 15,00

Valore massimo: 30,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta considerando l'ubicazione del terreno, la sua posizione ed esposizione, le caratteristiche dello stesso, tenuto conto inoltre di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali.

Per la porzione di terreno edificabile si adotta un metodo di valutazione di tipo sintetico basato su prezzi di mercato correnti per la zona in oggetto e per immobili similari parametrizzando la superficie fondiaria realizzabile a completamento delle opere di urbanizzazione ad esclusione delle spese per la sua realizzazione delle stesse.

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di lotti in zone produttive di espansione ad esclusione delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si sono riscontrati valori tra 15,00 €/mq e 30 €/mq. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 20,00

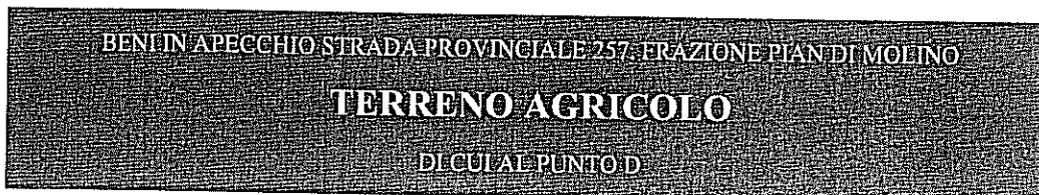
#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 452,40 x 20,00 = 9.048,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.048,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.262,00



terreno agricolo a APECCHIO STRADA PROVINCIALE 257, frazione Pian di Molino, della superficie complessiva di mq. 2117,00 per la quota di 1/4 di piena proprietà (

Il lotto n.3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Apecchio (PU), località Pian di Molino ubicato lungo la Strada Provinciale 257. Lo stesso, composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21, ha una superficie complessiva pari a mq. 2117.

Il Corpo D è composto dai mapp.li n. 125/p e 156 ricadenti in zona "F4" -zona di rispetto fluviale- e in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto pari a rispettivamente pari a mq (87+130) = mq 217.00;

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1 superficie 1000, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ per 1/4 - Proprieta' per 3/4
- Mapp.le n. 125/p ricadente in zona "agricola" pari a mq 87,00
- foglio 21 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 130, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,44 €, intestato a G \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ Proprieta' per 1/4 - Proprieta' per 3/4

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Città di Castello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

orientamento: 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto 3 è composto da terreni situati lungo la Strada Provinciale 257 che collega il Centro di Apecchio (a circa 3 km) con il Comune di Piobbico (a circa 8 km). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 35 km e Città di Castello che dista a circa 30 km.

Il lotto confina con altri terreni aventi caratteristiche similari i cui termini risultano ben definiti solo sul lato sud-ovest e una parte del lato nord-est in cui sono presenti recinzioni. Mentre non è definito il confine che delimita le particelle n.146 e 143, oggetto di perizia, con le particelle n.154 e 155.

L'appezzamento nel suo complesso ha una superficie complessiva pari a mq. 2117 (come si evince dalle visure catastali), è composto dai mappali n.125, 143, 146 e 156 del foglio n.21 la cui la qualità catastale è "seminativo arborato". Il lotto è ben accessibile dalla via pubblica in quanto un lato confina con la Strada Provinciale 257. Le particelle da cui è composto il lotto sono contigue tra loro e di forma regolare sub-rettangolare con giacitura prevalentemente pianeggiante. Si segnala la presenza di alcune essenze arboree tra la particella n.125 e n.146, il resto della superficie del lotto risulta libera. Il terreno in oggetto, come si evince dall'estratto di P.R.G. e dal C.D.U., ricade in tre diverse zone urbanistiche differenti la cui maggior parte in zona edificabile produttiva secondaria di espansione "D2" e le restanti parti in zona "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto.

La porzione avente destinazione "F4" -zona di rispetto fluviale- e la porzione destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto saranno trattate alla maniera di un terreno agricolo.

Dall'analisi della documentazione relativa agli immobili di cui sopra risulta che l'esecutato è proprietario dei mappali n.143 e 146 per la quota di 1/2, e dei mappali n.125 e 156 per la quota di 1/4. Pertanto la stima del lotto n.3 verrà redatta separatamente, al fine di computare autonomamente il valore degli stessi è stabilire quindi la quota del valore di proprietà dell'esecutato in relazione alla



quota di possesso per ciascuna zona urbanistica :

il corpo D è composto da mapp.li n. 125/p e 156 ricadenti in zona "F4" -zona di rispetto fluviale e in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto pari a rispettivamente pari a mq (87+130) = mq 217,00;

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Mappale n.125/p e 156			
Porzione ricadente in zona "agricola"	217,00	x 100 %	= 217,00
<b>Totale:</b>	<b>217,00</b>		<b>217,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/12/2017

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia di Pesaro e Urbino - Regione Agraria n.2

Descrizione: Qualità: SEMINATIVO ARBORATO

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 9.927,00 pari a 9,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare operante nella zona (06/12/2017)

Domanda: Quale può essere il prezzo medio, per ettaro, di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura pianeggiante ubicato nel comune di Apecchio?

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta considerando l'ubicazione del terreno, la sua posizione ed esposizione, le caratteristiche dello stesso, tenuto conto inoltre di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali.

Per le porzioni di terreno avente destinazione "F4" zona di rispetto fluviale ed in zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto si paragoneranno a delle zone agricole.

Per i terreni agricoli sono stati riscontrati valori compresi tra €/ha 9.927,00 (€/mq 0,99) ed €/ha. 12.000,00 (€/mq 1,20). Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/ha. 12.000,00 (€/mq 1,20).



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 217,00 x 1,20 = 260,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260,40  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65,10

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: di Apecchio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle entrate, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

## 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 artigianale	461,50	0,00	9.230,00	4.615,00
B	terreno agricolo	277,00	0,00	332,40	166,20
C	terreno artigianale	452,40	0,00	9.048,00	2.262,00
D	terreno agricolo	217,00	0,00	260,40	65,10
				<b>18.870,80 €</b>	<b>7.108,30 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00



<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.108,30</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.108,30</b>

data 27/12/2017

il tecnico incaricato  
GEOMETRA MICHELE FRATERNALI