



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2012

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GABRIELE ALUIGI

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESTROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MERCATINO CONCA loc. Piandicastello. della superficie commerciale di **9.838,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà)
Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare periferica prevalentemente destinati a bosco e pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 160 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe sem 3, superficie 3370, reddito agrario 11,31 €, reddito dominicale 10,44 €, indirizzo catastale: loc. Piandicastello
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe bosco misto U, superficie 1314, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: loc. Piandicastello

A appartamento a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **109,69** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di appartamento inserito in una bifamiliare che si sviluppa al piano terra, oltre al sottotetto attualmente non rifinito. L'appartamento risulta suddiviso in ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, piccolo disimpegno e bagno. Le rifiniture risultano vetuste e risalenti agli anni 80. Presenti gli impianti: elettrico, idrico e termico tramite bombolone esterno a gpl.

Il Piano sottotetto è raggiungibile solo tramite scala esterna di proprietà.

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

- foglio 13 particella 459 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 190,31 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.48, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984. **B** appartamento a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **152,73** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di appartamento inserito in una bifamiliare che si sviluppa al piano terra e primo. Il piano terra risulta suddiviso in n. 2 camere, un bagno ed un disimpegno. Con scala esterna di collegamento si accede al piano primo in cui risultano collocati: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, n. 2 camere e un bagno. Le rifiniture risultano vetuste e risalenti agli anni 80. Presenti gli impianti: elettrico, idrico e termico tramite bombolone esterno a gpl, il piano terra viene riscaldato solamente con stufa a legno.

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



- foglio 13 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 259,52 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.49, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984. **C** rustico a TAVOLETO Valle Fuini. della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di deposito attrezzi sviluppato interamente al piano terra e costituito da n. 2 locali ed un forno esterno. L'immobile risulta provvisto del solo impianto elettrico.

Si precisa che sull'immobile deve ancora essere rilasciata la concessione in sanatoria richiesta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 459 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: via Valle Fuini, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965. **D** ricovero animali a TAVOLETO Valle Fuini. della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di piccolo manufatto suddiviso in n. 3 locali utilizzato come pollaio.

L'immobile risulta privo di qualsiasi finitura interna e di impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 459 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: via valle fuini, piano: terra

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

F terreno agricolo a TAVOLETO Valle Fuini della superficie commerciale di **14.830,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo sempianeggiante sito a ridosso degli immobili residenziali.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe sem 2, superficie 188, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,78 €
- foglio 13 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe sem arb 2, superficie 288, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,26 €
- foglio 13 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 694, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,43 €
- foglio 13 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 800, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,83 €
parte di mq 92 risulta bosco ceduo di 3 classe con R.D. € 0,06 R.A. € 0,01



- foglio 13 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 400, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €
parte di 92 mq risulta incolto produttivo di classe U con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01
- foglio 13 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe sem arb 3, superficie 9006, reddito agrario 27,91 €, reddito dominicale 30,23 €
parte di mq 2870 risulta bosco misto di classe 1 con R.D. € 2,96 R.A. € 0,74
- foglio 13 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe sem 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26.221,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data della valutazione:	26/04/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.
Il Sig. _____ occupa l'abitazione insieme al proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che le particelle al Foglio 10 mappali 162-163-164 nell'atto di pignoramento del 17/04/2012 al n. 1325 Reg. Part. a favore di Banca delle Marche spa, sono state individuate nel comune di Tavoleto e non di Mercatino Conca, come invece risulta dalle visure catastali. Pertanto tali particelle, essendo state erroneamente identificate, non potranno essere poste in vendita.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2008 a firma di Presidente del Tribunale ai nn. 162 di



repertorio, registrata il 09/04/2008 a Urbino ai nn. R.G. 2528 R.P. 609, a favore di Banca delle Marche spa, contro

Importo ipoteca: € 89.000,00.

Importo capitale: € 62.716,28

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2008 a firma di Presidente del Tribunale ai nn. 610 di repertorio, registrata il 09/04/2008 a Urbino ai nn. R.G. 2528 R.P.610, a favore di Banca delle Marche spa, contro

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 15.540,03

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 3127/2008 di repertorio, registrata il 17/06/2008 a Urbino ai nn. R.G. 4165 R.P. 1022, a favore di Mercantile leasing spa, contro

Importo ipoteca: € 58.500.

Importo capitale: € 41.113,54

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2011 a firma di Equitalia Romagna spa ai nn. 65/13711 di repertorio, registrata il 29/03/2011 a Urbino ai nn. R.G. 1796 R.P. 397, a favore di Equitalia Romagna spa, contro

Importo ipoteca: € 41.101,30.

Importo capitale: € 20.550,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 294 di repertorio, registrata il 17/04/2012 a Urbino ai nn. R.G. 1809 R.P. 1325, a favore di Banca delle Marche spa, contro

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, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 02/02/2001 ai nn. 69/361 di repertorio, in forza di denuncia di successione

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 02/02/2001 ai nn. 69/361 di repertorio, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Comune di Tavoleto F.13 mappali 110-111-113-176-177-178-146, Comune di Mercatino Conca F. 10 mappali 160-161-162-163-164, fabbricati censiti in comune di Tavoleto al foglio 13 mappale 459 sub. 1-2-3-4.

Quota di proprietà di 23/144 per Comune di Tavoleto F. 13 mappali 126-147-326-327

per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 02/02/2001 ai nn. 69/361 di repertorio, in forza di denuncia di successione

per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2013), con atto



stipulato il 21/01/2013 a firma di Dott. Paladini Marco ai nn. 23367 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Comune di Tavoleto F.13 mappali 110-111-113-176-177-178-146, Comune di Mercatino Conca F. 10 mappali 160-161-162-163-164; fabbricati censiti in comune di Tavoleto al foglio 13 mappale 459 sub. 1-2-3-4 .

Quota di proprietà di 49/144 per Comune di Tavoleto F. 13 mappali 126-147-326-327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 492 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di sopraelevazione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 18/03/1983 con il n. 492 di protocollo, agibilità del 24/05/1984

Richiesta di sanatoria N. 62, intestata a _____ per lavori di ampliamento di un proservizio rurale, presentata il 01/01/1965, rilasciata **non ancora rilasciata**. Pratica in sanatoria non ancora chiusa per ampliamento di capanno esistente, costruito ante 01/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le particelle al Foglio 10 map. 162-163-164 sono state erroneamente individuate nel comune di Tavoleto e non di Mercatino Conca.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ampliamento del capanno esterno non risulta legittimato, sanatoria in corso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri concessori: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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



terreno agricolo a MERCATINO CONCA loc. Piandicastello, della superficie commerciale di **9.838,00 mq** per la quota di 1/6 di piena proprietà.
Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare periferica prevalentemente destinati a bosco e pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 160 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe sem 3, superficie 3370, reddito agrario 11,31 €, reddito dominicale 10,44 €, indirizzo catastale: loc. Piandicastello
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe bosco misto U, superficie 1314, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: loc. Piandicastello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno agricolo (bosco e pascolo)	9.838,00	x	100 %	= 9.838,00
Totale:	9.838,00			9.838,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sistema di valutazione utilizzato è quello comparativo di beni simili per consistenza, posizione e destinazione presenti nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**



appartamento a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **109,69** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di appartamento inserito in una bifamiliare che si sviluppa al piano terra, oltre al sottotetto attualmente non rifinito. L'appartamento risulta suddiviso in ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, piccolo disimpegno e bagno. Le rifiniture risultano vetuste e risalenti agli anni 80. Presenti gli impianti: elettrico, idrico e termico tramite bombolone esterno a gpl.

Il Piano sottotetto è raggiungibile solo tramite scala esterna di proprietà.

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

- foglio 13 particella 459 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 190,31 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.48, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	scarso	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	mediocre	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	scarso	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
servizi:	scarso	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[313,87 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2016-9021 registrata in data 14/03/2016

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,50	x	100 %	=	95,50
soffitta	43,00	x	33 %	=	14,19
Totale:	138,50				109,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,69 x 1.000,00 = **109.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 109.690,00**

BENI IN TAVOLETO VALLE FUINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B



appartamento a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **152,73** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di appartamento inserito in una bifamiliare che si sviluppa al piano terra e primo. Il piano terra risulta suddiviso in n. 2 camere, un bagno ed un disimpegno. Con scala esterna di collegamento si accede al piano primo in cui risultano collocati: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, n. 2 camere e un bagno. Le rifiniture risultano vetuste e risalenti agli anni 80. Presenti gli impianti: elettrico, idrico e termico tramite bombolone esterno a gpl, il piano terra viene riscaldato solamente con stufa a legno.

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

- foglio 13 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 259,52 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Fuini n.49, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

molto scarso



luminosità:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[224,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016/9023 registrata in data 14/03/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT-1	146,95	x	100 %	=	146,95
balcone e scalinata	17,50	x	33 %	=	5,78
Totale:	164,45				152,73



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,73 x 1.000,00 = **152.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.454,17**



rustico a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di deposito attrezzi sviluppato interamente al piano terra e costituito da n. 2 locali ed un forno esterno. L'immobile risulta provvisto del solo impianto elettrico.

Si precisa che sull'immobile deve ancora essere rilasciata la concessione in sanatoria richiesta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 459 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: via Valle Fuini, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 300,00 = **29.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.100,00

BENI IN TAVOLETO VALLE FUINI

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

ricovero animali a TAVOLETO Valle Fuini, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Trattasi di piccolo manufatto suddiviso in n. 3 locali utilizzato come pollaio.

L'immobile risulta privo di qualsiasi finitura interna e di impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 459 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: via valle fuini, piano: terra

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

peggiore



esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
pollaio	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 100,00 = 3.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.400,00

BENI IN TAVOLETO VALLE FUINI
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TAVOLETO Valle Fuini. della superficie commerciale di 14.830,00 mq per la quota di 1/6 di piena proprietà
 Trattasi di terreno agricolo semipianeggiante sito a ridosso degli immobili residenziali.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe sem 2, superficie 188, reddito agrario



- 0,68 €, reddito dominicale 0,78 €
- foglio 13 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe sem arb 2, superficie 288, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,26 €
 - foglio 13 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 694, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,43 €
 - foglio 13 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 800, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,83 €
parte di mq 92 risulta bosco ceduo di 3 classe con R.D. € 0,06 R.A. € 0,01
 - foglio 13 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 400, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €
parte di 92 mq risulta incolto produttivo di classe U con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01
 - foglio 13 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe sem arb 3, superficie 9006, reddito agrario 27,91 €, reddito dominicale 30,23 €
parte di mq 2870 risulta bosco misto di classe 1 con R.D. € 2,96 R.A. € 0,74
 - foglio 13 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe sem 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rimini). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	14.830,00	x	100 %	=	14.830,00
Totale:	14.830,00				14.830,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.245,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.245,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	9.838,00	0,00	10.000,00	
A	appartamento	109,69	0,00	109.690,00	
B	appartamento	152,73	0,00	152.725,00	
C	rustico	97,00	0,00	29.100,00	
D	ricovero animali	34,00	0,00	3.400,00	
E	terreno agricolo	1.160,00	0,00	2.320,00	
F	terreno agricolo	14.830,00	0,00	22.245,00	
				329.480,00 €	

es. parziale
stima e a
€ 5.000

no es.
parziale

€ 2.500,00

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

data 26/04/2016

il tecnico incaricato
GABRIELE ALUIGI