



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PULSAR SPE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Francesca D'Orazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARTELLI

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2018

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

appartamento a CANTIANO via Ara Vecchia 86, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con accesso indipendente, porzione di un fabbricato formato da più unità residenziali, disposto su due piani, più sottotetto non accessibile, composto da soggiorno, cucina al piano Seminterrato, tre camere, bagno e disimpegno, al piano Terra, collegati tra loro da scala interna del tipo a "chiocciola", in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1o sottotetto, ha un'altezza interna di m. 2.70 al piano Seminterrato e m.3.00 al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 57 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cantiano, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B

terreno agricolo a CANTIANO, di superficie complessiva pari ad **Ettari 08, are 71, centiare 74**, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno Agricolo,

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato,4, superficie 3241, reddito agrario 7,53 € reddito dominicale 6,70 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 59 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato,3, superficie 1153, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 2,68 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 67 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,4, superficie 1959, reddito agrario 3,04 € reddito dominicale 2,02 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 68 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato, 1, superficie 8, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 2654, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 1,23 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 69 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 3799, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 1,77 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 253 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 4232, reddito agrario 6,56 € reddito dominicale 4,37 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespuglioso, 1, superficie 484, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, 5, superficie 10984, reddito agrario 22,69 € reddito dominicale 19,85 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 542, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,25 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 2260, reddito agrario 3,50 € reddito dominicale 2,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 75 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato, 1, superficie 30185, reddito agrario 9,35 € reddito dominicale 10,91 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 75 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, U, superficie 25673, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 1,33 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.478,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.478,90
Data della valutazione:	12/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2014 a firma di notaio Enrico Cafiero ai nn. rep. 117404 racc. 29776 di repertorio, iscritta il 20/01/2014 a conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 20 r.g. 242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: 1100.000.00.

Importo capitale: 55.000.00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/06/2018 a firma di giudice di pace di Pesaro ai nn. rep. 531 di repertorio, iscritta il 21/06/2018 a conservatoria di Urbino ai nn. 387 Reg. Part., r.g. 3185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 7.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Cantiano censiti al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1, e al catasto terreni al Foglio 59 particelle 464,529, al Foglio 67 Particella 139, al Foglio 68 Particella 519, al Foglio 69 Particelle 78,79,93,157,250,253,257, al Foglio 75 Particelle 3,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/06/2018 a firma di Giudice di pace di Pesaro ai nn. rep. 532 di repertorio, iscritta il 21/06/2018 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 388 r.g. 3186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 7.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Cantiano censiti al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1, e al catasto terreni al Foglio 59 particelle 464,529, al Foglio 67 Particella 139, al Foglio 68 Particella 519, al Foglio 69 Particelle 78,79,93,157,250,253,257, al Foglio 75 Particelle 3,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2014 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. 234/2014 di repertorio, trascritta il 29/05/2014 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 1707 r.g. 2260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Cantiano censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1

pignoramento, stipulata il 30/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 911/2016 di repertorio, trascritta il 02/12/2016 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 5095 r.g. 6828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Urbino .

La formalità è riferita solamente a immobile in Comune di Cantiano, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1

pignoramento, stipulata il 24/09/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. 674/2018 di repertorio, trascritta il 14/12/2018 a Conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 4734 r.g. 6544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Cantiano censiti al catasto fabbricati al



Foglio 68, Particella 57, Subalterno 1, e al catasto terreni al Foglio 59 particelle 464,529, al Foglio 67 Particella 139, al Foglio 68 Particella 519, al Foglio 69 Particelle 78,79,93,157,250,253,257, al Foglio 75 Particelle 3,10.

Nel Pignoramento l'inserimento di alcune superfici è errato. Precisamente : la particella al Foglio 69 n. 78 ha una superficie di mq. 10984,00 e non 984, 00; la particella al Foglio 75 n. 10 ha una superficie di mq. 30185,00 e non mq.185,00; La particella al foglio 75 n. 3 ha una superficie di mq. 25673,00 e non 5673,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 03/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. 23357 di repertorio, trascritto il 11/04/2003 a conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 1946 r.g. 2799

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 03/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di notaio Stefano Manfucci ai nn. rep. 23357 di repertorio, trascritto il 11/04/2003 a conservatoria di Urbino ai nn. r.p. 1946 r.g. 2799

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

dall'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie riguardanti il fabbricato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: legge 11 Agosto 1939, n. 1249 di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, n. 652 - modificata con Decreto di Conversione del legislativo 8 aprile 1948, n. 514 - infine, Art. 19 comma 14 del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato in Comune di cantiano individuato al catasto fabbricati al Foglio 68, particella 57, subalterno 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, collegamento piano S1, T. da scala in legno, apertura e tamponamento di aperture interne ed esterne (normativa di riferimento: Testo unico dell'Edilizia DPR 380/2001, NTA del PRG del comune di Cantiano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria Art 37 Comma 4 del DPR 380/2001 (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità), ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina Urbanistica ed Edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Urbanistica € 1032,00 - pratica Urbanistica comprensiva di diritti ed oneri € 2.000,00: €3.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato in Comune di cantiano individuato al catasto fabbricati al Foglio 68, particella 57, subalterno 1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANTIANO ARA VECCHIA 86

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO via Ara Vecchia 86, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con accesso indipendente, porzione di un fabbricato formato da più unità residenziali, disposto su due piani, più sottotetto non accessibile, composto da soggiorno, cucina al piano Seminterrato, tre camere, bagno e disimpegno, al piano Terra, collegati tra loro da scala interna del tipo a "chiocciola", in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1o sottotetto, ha un'altezza interna di m. 2.70 al piano Seminterrato e m.3.00 al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 57 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Comune di Cantiano, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***





accesso principale al piano terra ora utilizzato come reparto notte



fianco destro, con strada che conduce al fabbricato



fianco destro e retro



fianco destro e corte sul retro in uso ma non di proprietà



retro con accesso al piano seminterrato ora utilizzato come principale



corte sul retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola, e risultano non contigui tra loro e di difficile accesso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento indipendente, costituente una porzione di immobile composto da più unità residenziali. L'appartamento interessato occupa la parte destra dell'immobile guardando dal fronte. Si sviluppa su due piani più sottotetto non utilizzabile. Inizialmente l'uso residenziale riguardava solamente il piano terra, con accesso sul fronte principale, quota strada, mentre il piano seminterrato era destinato a cantina, con due accessi sul retro, (sulla particella 56, che come si vedrà non è di loro proprietà). Gli attuali proprietari hanno realizzato un collegamento interno ai due piani con una scala a chiocciola in legno, ed al piano seminterrato hanno ricavato abusivamente (senza cioè richiedere l'autorizzazione al cambio d'uso e quant'altro) il reparto giorno, destinando il piano superiore a reparto notte. E' stata eseguita una ristrutturazione che ha riguardato il rifacimento dei solai in travi di legno e tavolato in perline di legno, il ripristino degli intonaci, l'adeguamento degli impianti, seppur l'impianto elettrico al piano terra è esterno alla muratura ed è realizzato con canalina in rame, la sostituzione delle finestre e delle porte di accesso. La nuova distribuzione interna prevede al piano seminterrato: ingresso su soggiorno e cucina, per una superficie utile calpestabile di circa 40 mq. si specifica che l'area esterna di accesso al piano seminterrato (Individuata al Foglio 68 con la particella 56), non è di proprietà dell'esecutato, ma la stessa è stata utilizzata in maniera esclusiva, dagli stessi sin dall'acquisto del fabbricato, e si presume anche in precedenza, visto che comunque vi erano gli accessi alle cantine. Attraverso una scala in legno a "chiocciola" si accede al piano superiore (piano terra), che sviluppa una superficie utile calpestabile di circa 43 mq., composto da tre camere, bagno e disimpegno. Alcune pareti divisorie del reparto notte sono state realizzate in perline di legno. Il reparto notte è privo di porte. L'appartamento non ha impianto di riscaldamento, viene scaldato attraverso l'uso di stufe a legna, l'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo boiler elettrico. I pavimenti sono in cotto rosso del tipo industriale, le finestre in legno con doppi vetri prive di oscuramento, le porte di accesso in legno. La copertura è stata oggetto di recupero negli anni novanta, dai precedenti proprietari e si trova in buono stato di conservazione. Il sottotetto non è accessibile. Lo stato manutentivo del piano seminterrato risulta carente, con presenza di muffe ed effluorescenza sulle murature, dovute all'umidità di risalita. Prevalentemente sono interessate le pareti controterra e quelle esposte a nord. Il grado delle finiture è mediocre.



cucina piano seminterrato



ingresso soggiorno piano seminterrato



scala a chiocciola di collegamento al piano superiore (terra)



camera al piano terra





camera al piano terra



bagno al piano terra

CLASSE ENERGETICA:

[338.9650 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020/17918 registrata in data 06/08/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

L'indagine per il riferimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti, significativi per la fruibilità della struttura, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in considerazione il momento di forte contrazione del mercato immobiliare.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. di superficie commerciale pari a € 500,00 (cinquecento/00 al mq.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,00 x 500,00 = **59.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.000,00**

BENI IN CANTIANO ARA VECCHIA 86

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CANTIANO, di superficie complessiva pari ad **Ettari 08, are 71, centiare 74**, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno Agricolo,

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato,4, superficie 3241, reddito agrario 7,53 € reddito dominicale 6,70 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 59 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato,3, superficie 1153, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 2,68 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 67 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe seminativo,4, superficie 1959, reddito agrario 3,04 € reddito dominicale 2,02 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 68 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato, 1, superficie 8, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 2654, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 1,23 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 3799, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 1,77 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 253 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 4232, reddito agrario 6,56 € reddito dominicale 4,37 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespuglioso, 1, superficie 484, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, 5, superficie 10984, reddito agrario 22,69 € reddito dominicale 19,85 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 542, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,25 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 4, superficie 2260, reddito agrario 3,50 € reddito dominicale 2,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 75 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato, 1, superficie 30185, reddito agrario 9,35 € reddito dominicale 10,91 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 75 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, U, superficie 25673, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 1,33 € indirizzo catastale: Comune di Cantiano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco





certificato di destinazione urbanistica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola, e risultano non contigui tra loro e di difficile accesso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli hanno una estensione complessiva di ettari otto, are settantuno, centiare settantaquattro (ha. 08.71.74), sono compresi in cinque fogli di mappa: il 59,67,38,69,75, del comune di Cantiano. Il territorio del comune di Cantiano è di media montagna, ed i terreni sono principalmente occupati da bosco e pascoli, limitate sono le colture erbacee quali i seminativi. Le particelle interessate sono state oggetto di abbandono sistematico, che ha favorito sulle particelle a seminativo o pascolo la crescita incontrollata di una fitta vegetazione, tale cambiamento ha determinato una oggettiva mutazione del classamento tanto da poter sostenere che per la maggior parte dell'estensione delle medesime sia giusto stimarle come pascoli arborati o al massimo come appezzamenti boschivi non ancora maturi. Come anticipato le particelle non sono contigue, insistono su più fogli catastali e risultano anche lontane tra loro. Caratteristica che contribuisce a diminuirne il valore. La giacitura che caratterizza i terreni è pendio o forte pendio. Le particelle che hanno una estensione maggiore e cioè quelle al foglio 75, n. 3 e 10 sono facilmente accessibili da una ampia e percorribile strada che le costeggia, mentre le altre sono frastagliate e disperse tra altre proprietà e di difficile accesso.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo	8,72	x	100 %	=	8,72
Totale:	8,72				8,72





Foglio 59, particelle 464-529



Foglio 67, particella 139



Foglio 75, particelle 3-10



Foglio 69, particelle 78-79-250





Foglio 69, particelle 93-157-257-253



Foglio 69, particella 519

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato del bene, ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori dei terreni simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo all'ettaro per ogni tipologia di classamento (seminativo, pascolo, bosco, ecc).

L'indagine per il rperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Trattandosi di terreni agricoli in zona montana non sfruttati da tempo ed in stato di abbandono, le tipologie di classamento o colture si sono modificate, oggettivamente le superfici a seminativo sono ora individuabili come pascolo arborato, il pascolo come bosco, ecc.. Importanza è stata data alla giacitura del terreno che nella maggioranza dei casi e in forte pendenza, ed al grado di accessibilità alle varie particelle, nel nostro caso fatta eccezione per alcune non è ottimale. Da ultimo si considera la non contiguità delle singole particelle che sono distribuite su cinque fogli di mappa.

Si è tenuto in considerazione il momento di forte contrazione del mercato immobiliare ed il fatto che nella zona vi è un forte squilibrio tra l'offerta di terreni simili ed anche migliori e la domanda notevolmente bassa se non inesistente. Questo squilibrio influisce negativamente sul valore di stima del bene

Ciò premesso alla luce di quanto esposto considerato che le varie colture si possono uniformare, ed individuarle tutte come bosco cespuglioso o arborato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di



stima un valore ad HA. di superficie pari a € 3.500,00 (tremilacinquecento/00 ad Ha.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,72 x 3.500,00 = **30.510,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.510,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.510,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	0,00	59.000,00	59.000,00
B	terreno agricolo	8,72	0,00	30.510,90	30.510,90
				89.510,90 €	89.510,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.478,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.478,90**

data 12/08/2020

il tecnico incaricato
ROBERTO MARTELLI



