



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721740274

fax: 0721740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FOSSOMBRONE Loc. San Piero in Tambis 3, della superficie commerciale di **148,20** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è ubicato nella periferia del Comune del capoluogo di Fossombrone, in località San Piero in Tambis, nelle colline alla sinistra del fiume Metauro, è una zona rurale ai confini con il Comune di Isola del Piano. La costruzione è adagiata in un piano ottenuto sul versante di un dosso collinoso, si sviluppa su due piani: il piano terra e piano primo. Il piano primo è raggiungibile mediante la scala esterna posta sul retro del fabbricato. Parte dell' immobile è in corso di ristrutturazione, l' intervento è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n.2010/4 del 28/01/2010, i lavori sono iniziati in data 19/04/2010 (rilevata nella documentazione relativa alla Pratica Edilizia depositata in Comune) poi le opere sono state sospese per motivi economici. La casa è stata abitata, dagli eseguiti, fino a settembre dell' anno 2011 ora è disabitata ed in particolar modo lo scoperto di casa è lasciato in uno stato di abbandono. Il piano terra, risulta abitabile, è destinato alla zona giorno e si sviluppa in un grande vano con l' angolo cottura separato dal salone da un muretto basso, e poi in fondo al locale c' è il wc dotato dei sanitari e il piatto doccia, la superficie calpestabile è di mq.43,40 circa mentre la superficie lorda è di mq. 66,00 circa. Tra le due superfici la differenza è consistente in quanto i muri perimetrali che furono realizzati in pietra hanno uno spessore che varia da cm. 100 a cm.80. La costruzione risale agli anno 1940 circa. Il piano primo nello stato in cui si trova non è abitabile perchè le opere edili non sono terminate, la suddivisione interna consiste in un lungo corridoio, due camerette, una camera matrimoniale, un antibagno e un bagno privo di sanitari ed illuminato da un velux posto nella copertura. Nella parte centrale del piano primo si sviluppa un modesto soppalco realizzato con struttura di legno ma ancora non accessibile in quanto privo di scala, il resto del piano primo ha il soffitto che corrisponde con le falde inclinate della copertura. Il piano primo ha una superficie calpestabile di mq. 44,32 e la superficie lorda è di mq. 66,00 circa. Il soppalco ha la superficie calpestabile di mq.21,40 e quella lorda di mq.27,00, e dovrà essere rimosso in quanto non regolare urbanisticamente perchè rispetto alle norme del R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) non osserva il requisito dell' articolo 80 comma 11 e cioè : La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato- in questo caso è maggiore e dovrà essere rimosso oppure adeguato ai parametri previsti dalla normativa.

Le opere che occorrono per concludere la zona notte, al piano primo sono: completare l'impianto elettrico, completare il bagno con sanitari, tinteggiatura interna . La scala esterna, di collegamento tra piano terra e piano primo è allo stato grezzo edovrà essere ultimata con il rivestimento dei gradini e l'installazione della ringhiera di protezione.

L' impianto di riscaldamento previsto è un camino a legna con canalizzazioni di aria calda, dirette in ogni stanza; per l'acqua calda sanitaria è previsto un bollitore elettrico. L' impianto fognario è stato sistemato con i lavori iniziati nel 2010, è stata installata una cisterna prefabbricata interrata della capacità di 7 mc per la raccolta delle acque piovane con il successivo riutilizzo per scopi irrigui mentre le acque nere vengono convogliate all'impianto di depurazione (filtro di percolazione) a servizio esclusivo del fabbricato; i reflui in uscita dall' impianto di depurazione sono dispersi nel terreno attraverso un impianto di sub-irrigazione.

Dal sopralluogo ho verificato la presenza di un rudere di tettoia, sito nello scoperto esclusivo e di fronte all' ingresso principale, realizzato in legno ormai deteriorato e ricoperto dalla vegetazione

spontanea che non permette neanche di entrarci, è stato costruito senza alcuna autorizzazione edilizia e mai condonato, quindi abusivo, non è possibile sanarlo perchè è posizionato in prossimità del confine con la strada vicinale "Monte Bianco" quindi non rispetta la distanza dalla strada.

La sistemazione esterna è stata autorizzata sempre con l'unica pratica edilizia esistente, Permesso di Costruire n.2010/4 del 08/01/2010, e sono stati realizzati muri in calcestruzzo armato di contenimento del terreno circostante il fabbricato, sul retro e lungo il confine del fianco sinistro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Località Monte Bianco n.15, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: La particella 47 confina a nord con la particella 69 (terreno agricolo) di proprietà [REDACTED] e con la particella 45 (terreno agricolo) di proprietà [REDACTED]; ad est con la strada Comunale di San Piero; a sud con il terreno agricolo distinto al Catasto Terreni al mappale 115 (ex-48), sempre del foglio 2 del Comune di Fossombrone, di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; ad ovest parte con la strada vicinale, e parte con il terreno agricolo di proprietà [REDACTED] e distinto al Catasto Terreni al foglio 2 mappale 46

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.945,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.945,30
Data della valutazione:	21/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'esecutato, il Sig. [REDACTED] era presente il giorno del sopralluogo, 18/05/2022, ha riferito che il fabbricato è disabitato dal 2011.

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** attiva, stipulata il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto de Martino in Fano ai nn. 105714/28168 di repertorio, registrata il 08/08/2008 a Uff. Reg. Fano ai nn. 7348, iscritta il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6031/1365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: €235.000,00.

Importo capitale: €117.500,00.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo, trascritto il 08/07/2020 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 2868/2039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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 07/08/2008), con atto stipulato il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto De Martino, in Fano ai nn. 105713/28167 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6030/3749.

██████████ acquistò dalla sig. ██████████ (c.f. ██████████)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2008), con atto stipulato il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto De Martino, in Fano ai nn. 105713/28167 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6030/3749.

██████████ acquistò dalla sig. ██████████ (c.f. ██████████)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1983 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 07/01/1983 a firma di Notaio Gattini Alberto in Fossombrone ai nn. 226/158 di repertorio, trascritto il 25/01/1983 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 416/322.

██████████ acquistò dalla Sig. ██████████ (c.f. ██████████), nata a Urbino il 14/09/1938. ██████████ decedette in data 30/11/2005 e la sua quota (1/2) fu trasferita alla sig. ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1983 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 07/01/1983 a firma di Notaio Gattini Alberto in Fossombrone ai nn. 226/158 di repertorio, trascritto il 25/01/1983 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 416/322.

██████████ acquistò dalla Sig. ██████████ (c.f. ██████████) nata a Urbino il 14/09/1938. In data 30/11/2005 decedette il sig. ██████████ e la sua quota di 1/2 fu trasferita alla sig. ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/11/2005 fino al 07/08/2008), registrato il 07/09/2006 a Uff. Registro di Fano ai nn. 90/480, trascritto il 03/02/2007 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 925/502.

██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di certificato di denunciata successione testamentaria, in morte di ██████████ (c.f. ██████████) deceduto in data 30/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **n.2010/4**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria fabbricato di civile abitazione, presentata il 02/12/2009 con il n. 2009/28535 di protocollo, rilasciata il 28/01/2010 con il n. 2010/4 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I lavori sono iniziati in data 19/04/2010 e ancora non sono stati terminati. Quindi non è stata depositata la fine lavori e di conseguenza la richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PPFZA (Piano Particolareg. fabbr. zona agricola vigente, in forza di delibera L.R.13/90 art.15, l'immobile ricade in zona Zona A1 (Centro Belloca) residenziale di interesse storico e Zona E3, edifici facenti parte del censimento ma che non ricadono in zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Questo fabbricato nel P.R.G. ricade nel territorio comunale nella zona degli aggregati che, pur configurandosi come nuclei storici, presentano caratteristiche di una certa rilevanza nel tessuto territoriale comunale, si tratta in questo caso dell' aggregato sito nella zona detta "Monte Bianco". Sono aree del tessuto urbano che si caratterizzano per il valore storico, artistico o pregio ambientale. Gli edifici appartenenti a questa categoria pur inseriti nel censimento dei fabbricati rurali non rientrano in zona agricola (art.3.6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto presentato (relativo al Permesso di Costruire n.2010/4 del 28/10/2010) le modifiche che sono state apportate sono nel piano primo con una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un soppalco. La superficie del soppalco non rispetta il requisito relativo all' art.80 comma 11 del REC di Fossombrone in cui la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato in questo caso la superficie è maggiore , per questo dovrà essere rimosso. (normativa di riferimento: Regolamento

Edilizio Comunale (REC))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variante edilizia in sanatoria al Progetto depositato in Comune relativo al Permesso di Costruire n. 2010/4 del 28/01/2010 per quanto riguarda le modifiche interne. Il soppalco dovrà essere rimosso oppure diminuite le dimensioni in modo tale da rispettare

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto di variante in sanatoria: €1.800,00
- Rimozione soppalco: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Le difformità interne relative alla diversa distribuzione interna possono essere sanate in quanto la volumetria del fabbricato e le altezze esterne sono invariate. Invece il soppalco dovrà essere rimosso o ridotte le dimensioni.

PIANTA PIANO PRIMO

In corso di
ristrutturazione
Scale 1:100



PIANTA PIANO SOPPALCO

In corso di
ristrutturazione
Scale 1:100

Stato Attuale come da sopralluogo del 18/05/2022

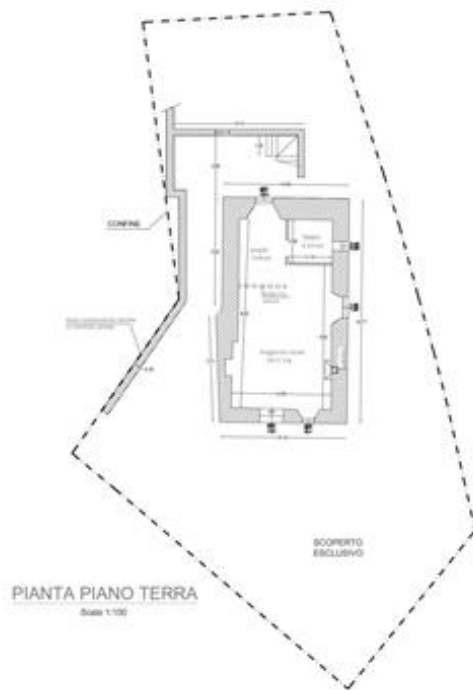


Stato di Progetto come da Pratica edilizia

Stato Attuale come da sopralluogo del 18/05/2022



Stato di Progetto come da Pratica edilizia



Stato Attuale come da sopralluogo del 18/05/2022

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

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SAN PIERO IN TAMBIS 3

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FOSSOMBRONE Loc. San Piero in Tambis 3, della superficie commerciale di **148,20** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è ubicato nella periferia del Comune del capoluogo di Fossombrone, in località San Piero in Tambis, nelle colline alla sinistra del fiume Metauro, è una zona rurale ai confini con il Comune di Isola del Piano. La costruzione è adagiata in un piano ottenuto sul versante di un dosso collinoso, si sviluppa su due piani: il piano terra e piano primo. Il piano primo è raggiungibile mediante la scala esterna posta sul retro del fabbricato. Parte dell' immobile è in corso di ristrutturazione, l' intervento è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n.2010/4 del 28/01/2010, i lavori sono iniziati in data 19/04/2010 (rilevata nella documentazione relativa alla Pratica Edilizia depositata in Comune) poi le opere sono state sospese per motivi economici. La casa è stata abitata, dagli esecutati, fino a settembre dell' anno 2011 ora è disabitata ed in particolar modo lo scoperto di casa è lasciato in uno stato di abbandono. Il piano terra, risulta abitabile, è destinato alla zona giorno e si sviluppa in un grande vano con l' angolo cottura separato dal salone da un muretto basso, e poi in fondo al locale c' è il wc dotato dei sanitari e il piatto doccia, la superficie calpestabile è di mq.43,40 circa mentre la superficie lorda è di mq. 66,00 circa. Tra le due superfici la differenza è consistente in quanto i muri perimetrali che furono realizzati in pietra hanno uno spessore che varia da cm. 100 a cm.80. La

costruzione risale agli anno 1940 circa. Il piano primo nello stato in cui si trova non è abitabile perchè le opere edili non sono terminate, la suddivisione interna consiste in un lungo corridoio, due camerette, una camera matrimoniale, un antibagno e un bagno privo di sanitari ed illuminato da un velux posto nella copertura. Nella parte centrale del piano primo si sviluppa un modesto sopplaco realizzato con struttura di legno ma ancora non accessibile in quanto privo di scala, il resto del piano primo ha il soffitto che corrisponde con le falde inclinate della copertura. Il piano primo ha una superficie calpestabile di mq. 44,32 e la superficie lorda è di mq. 66,00 circa. Il soppalco ha la superficie calpestabile di mq.21,40 e quella lorda di mq.27,00, e dovrà essere rimosso in quanto non regolare urbanisticamente perchè rispetto alle norme del R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) non osserva il requisito dell' articolo 80 comma 11 e cioè : La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato- in questo caso è maggiore e dovrà essere rimosso oppure adeguato ai parametri previsti dalla normativa.

Le opere che occorrono per concludere la zona notte, al piano primo sono: completare l'impianto elettrico, completare il bagno con sanitari, tinteggiatura interna . La scala esterna, di collegamento tra piano terra e piano primo è allo stato grezzo edovrà essere ultimata con il rivestimento dei gradini e l'installazione della ringhiera di protezione.

L' impianto di riscaldamento previsto è un camino a legna con canalizzazioni di aria calda, dirette in ogni stanza; per l'acqua calda sanitaria è previsto un bollitore elettrico. L' impianto fognario è stato sistemato con i lavori iniziati nel 2010, è stata installata una cisterna prefabbricata interrata della capacità di 7 mc per la raccolta delle acque piovane con il successivo riutilizzo per scopi irrigui mentre le acque nere vengono convogliate all'impianto di depurazione (filtro di percolazione) a servizio esclusivo del fabbricato; i reflui in uscita dall' impianto di depurazione sono dispersi nel terreno attraverso un impianto di sub-irrigazione.

Dal sopralluogo ho verificato la presenza di un rudere di tettoia, sito nello scoperto esclusivo e di fronte all' ingresso principale, realizzato in legno ormai deteriorato e ricoperto dalla vegetazione spontanea che non permette neanche di entrarci, è stato costruito senza alcuna autorizzazione edilizia e mai condonato, quindi abusivo, non è possibile sanarlo perchè è posizionato in prossimità del confine con la strada vicinale "Monte Bianco" quindi non rispetta la distanza dalla strada.

La sistemazione esterna è stata autorizzata sempre con l'unica pratica edilizia esistente, Permesso di Costruire n.2010/4 del 08/01/2010, e sono stati realizzati muri in calcestruzzo armato di contenimento del terreno circostante il fabbricato, sul retro e lungo il confine del fianco sinistro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 47 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Località Monte Bianco n.15, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: La particella 47 confina a nord con la particella 69 (terreno agricolo) di proprietà [REDACTED] e con la particella 45 (terreno agricolo) di proprietà [REDACTED]; ad est con la strada Comunale di San Piero; a sud con il terreno agricolo distinto al Catasto Terreni al mappale 115 (ex-48), sempre del foglio 2 del Comune di Fossombrone, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]; ad ovest parte con la strada vicinale, e parte con il terreno agricolo di proprietà [REDACTED] e distinto al Catasto Terreni al foglio 2 mappale 46

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.



scoperto e casa



zona giorno al piano terra



corridoio d'ingresso con vista su soppalco



camera matrimoniale



fianco sx



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 Fossombrone, Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km

autobus distante 3Km

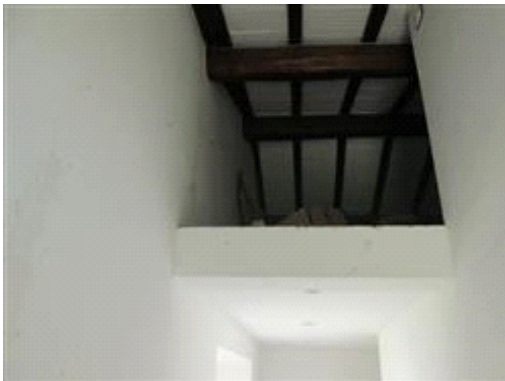
nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



veduta sul soffitto del soppalcoco



muro controterra



Retro-fabbricato



Bagno piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[167,25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220630-041015-39242 registrata in data 30/06/2022

CONSISTENZA:

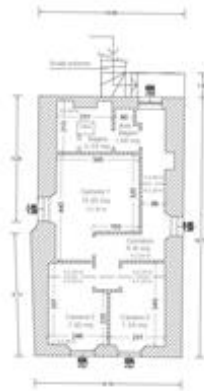
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato Piano Terra	66,00	x	100 %	=	66,00

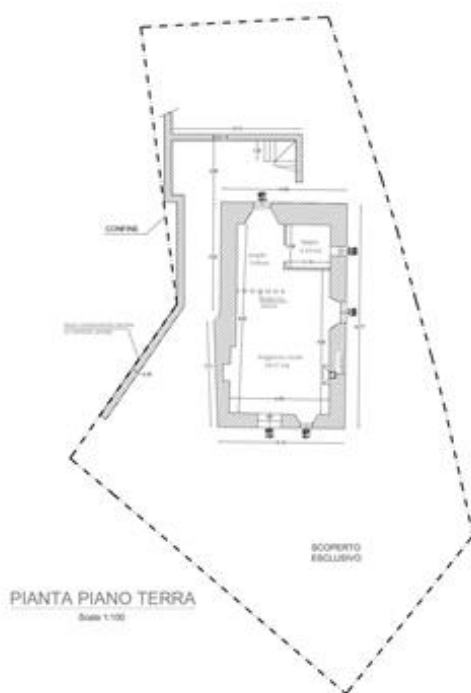
soppalco			27,00	x	10 %	=	2,70
scoperto esclusivo			300,00	x	10 %	=	30,00
fabbricato (semifinito)	Piano	Primo	66,00	x	75 %	=	49,50
Totale:			459,00				148,20

PIANTA PIANO PRIMO

In corso di
ristrutturazione
Scala 1:100

PIANTA PIANO SOPPALCO

In corso di
ristrutturazione
Scala 1:100*Piano-Primo-Stato-di-Fatto-rilevato-il 18-05-2022**Piano-Soppalco-Stato-di-Fatto-rilevato-il 18/05/2022*



Piano-Terra-Stato-di-Fatto-rilevato- il 18/05/2022

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: Casa colonica
Indirizzo: Fossombrone - Loc Caspessa
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/06/2022
Fonte di informazione: Agenzia Entrate -Pesaro
Descrizione: casa colonica
Indirizzo: Fossombrone - zona extra urbana, agricola, collinare scarsamente insediata
Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Pesaro

Descrizione: casa colonica

Indirizzo: Fossombrone - zona extraurbana / agricola , collinare scarsamente insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto. Il coefficiente tiene conto dei piani del fabbricato, dell' esposizione, dell' orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell' estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

-Coefficiente dei piani (l'immobile si distribuisce su 2 livelli, zona giorno e zona notte ognuno con ingresso autonomo dall'esterno)=0,95

-Coefficiente di esposizione (zona panoramica)= 1,00

- Coefficiente di vetustà e di conservazione (anno di costruzione ante 1967)= 0,95

-Coefficiente del rapporto superficie/servizi (n.servizi igienici: 2) = 0,95

-Coefficienti di rifinitura (tipo rifinitura sufficiente) = 0,95

-Coefficiente di distribuzione interna funzionale (poco funzionale in quanto la zona giorno è collegata con la zona notte con scala esterna)=0,90

-Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito prima della normativa anti-sismica, e ristrutturato per le strutture sismiche delle fondazioni, planimetria regolare)= 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopradescritti =0,73

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale diversa la superficie del piano primo e del soppalco in quanto si trovano allo stato semifinito e una parte del soppalco dovrà essere rimossa (in quanto non conforme ai parametri imposti dalla Regolamento Edilizio Comunale -REC- art.80 comma 11). Lo scoperto e la scala esterna sono valutati in percentuale, in totale si sviluppa una superficie commerciale di mq. 151,50.

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del periodo del mercato edilizio si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.050,00 per immobili simili a quello in oggetto e nuovi. Applico a tale valore il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell' immobile da stimare.

$1.050,00 \times 0,73 = \text{€/mq. } 766,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,20 x 766,50 = **113.595,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.595,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.595,30**

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 Fossombrone, agenzie: Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici locali

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	villa singola	148,20	0,00	113.595,30	113.595,30
				113.595,30 €	113.595,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.945,30**

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: **€ 110.945,30**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2020

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

A terreno agricolo a ISOLA DEL PIANO Loc. Monte Bianco, della superficie commerciale di 13.222,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola del Comune di Isola del Piano al confine con il Comune di Fossombrone.

I terreni agricoli si trovano a circa 500 metri dalla casa pignorata oggetto di questa procedura, non ci sono strade praticabili per accederci ma un sentiero con fitta vegetazione naturale, ci si arriva solo a piedi, con qualche difficoltà a causa delle vegetazioni spontanee che impediscono il normale passaggio.

Attualmente i terreni sono lasciati incolti come la maggior parte dei fondi agricoli circostanti e si configurano in una macchia boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 116 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 596, reddito agrario 92,00 € reddito dominicale 0,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord - est con i terreni agricoli, tutti di proprietà di [REDACTED] e distinti al Catasto Terreni al foglio 19 del Comune di Isola del Piano mappale 115 e con le particelle distinte al catasto terreni del Comune di Fossombrone al foglio 2 mappali 31-44; a sud-ovest con il terreno agricolo, oggetto di questo pignoramento, di proprietà di [REDACTED] distinto al Catasto Terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 117.
- foglio 19 particella 117 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Pasc Cespug / 2, superficie 5698, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 1,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord con il terreno agricolo di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], distinto al Catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 133; ad est parte con i terreni agricolo di proprietà [REDACTED] distinti nel Comune di Isola del Piano, foglio 19 mappali 114 e nel Comune di Fossombrone, foglio 2 mappale 44 e 38, e con il terreno pignorato con questa procedura, distinto al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 116 del Comune di Isola del Piano di proprietà dei sigg. [REDACTED]; a sud con terreno oggetto di questa procedura distinto al Catasto Terreni del Comune di Isola del Piano foglio 19 mappale 122 di proprietà dei sigg. [REDACTED]; ad ovest con i terreni agricoli che fanno parte di questa procedura esecutiva , distinti al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19, mappali 118-121 di proprietà di [REDACTED]
- foglio 19 particella 118 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 482, reddito agrario 0,75 € reddito dominicale 0,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e ad ovest con il terreno agricolo di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] distinto al Catasto Terreni del Comune di isola del Piano, al foglio 19 mappale

133; ad est con il terreno pignorato ed oggetto di questa procedura immobiliare distinto al Catasto terreni del comune di Isola del Piano, foglio 19 mappale 117 di proprietà dei sig. [REDACTED]; a sud con terreno agricolo pignorato con questa procedura e distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano del foglio 19 mappale 119 di proprietà [REDACTED]

- foglio 19 particella 119 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Vigneto / 2, superficie 261, reddito agrario 1,15 € reddito dominicale 1,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e parte ad est con terreno agricolo oggetto di questo pignoramento distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 118 di proprietà [REDACTED]; a sud e parte ad est con terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare censito al catasto terreni del comune di isola del Piano al foglio 19 mappale 121 di proprietà dei sigg. [REDACTED]; ad ovest con terreno agricolo di proprietà dei sigg. [REDACTED], distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 133
- foglio 19 particella 121 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Semin Arbor / 5, superficie 5735, reddito agrario 16,29 € reddito dominicale 14,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord con terreno agricolo pignorato oggetto di questa procedura distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 119, di proprietà [REDACTED]; ad est con il terreno agricolo pignorato con questa procedura immobiliare e distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappali 117-122 di proprietà [REDACTED]; a sud con il terreno agricolo distinto al catasto terreni del comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 38 di proprietà di [REDACTED]; ad ovest con il terreno agricolo parte distinto al catasto terreni del Comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 66 di proprietà del sig. [REDACTED], e parte censito al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 del mappale 133 di proprietà dei sigg. [REDACTED].
- foglio 19 particella 122 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 450, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e ad est con terreno agricolo pignorato oggetto di questa procedura immobiliare deistinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 117 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a sud con terreno agricolo distinto al catasto terreni al Comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 38 di proprietà del sig. [REDACTED]; ad ovest con terreno agricolo, oggetto di questa procedura immobiliare, distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 121 di proprietà dei sigg. [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia con pendenza , una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.222,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.908,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.908,11

Data della valutazione:

21/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal sopralluogo del 18/05/2022 ho verificato che il terreno agricolo è lasciato incolto e c'è una fitta vegetazione spontanea.

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** attiva, stipulata il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto de Martino ai nn. 105714/28168 di repertorio, registrata il 08/08/2008 a Uff. Reg. di Fano ai nn. 7348, iscritta il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6031/1365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: €235.000,00.

Importo capitale: €117.500,00.

Durata ipoteca: 350anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo, trascritto il 08/07/2020 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 2868/2039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2008), con atto stipulato il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto De Martino, in Fano ai nn. 105713/28167 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6030/3749.

██████████ acquistò dalla sig. ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2008), con atto stipulato il 07/08/2008 a firma di Notaio Alberto De Martino, in Fano ai nn. 105713/28167 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 6030/3749.

██████████ acquistò dalla sig. ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1983 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 07/01/1983 a firma di Notaio Gattini Alberto in Fossombrone ai nn. 226/158 di repertorio, trascritto il 25/01/1983 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 416/322.

██████████ acquistò dalla Sig. ██████████ nata a Urbino il 14/09/1938 In data 30/11/2005 decedette il sig. ██████████ e la sua quota di 1/2 fu trasferita alla sig. ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1983 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 07/01/1983 a firma di Notaio Gattini Alberto in Fossombrone ai nn. 226/158 di repertorio, trascritto il 25/01/1983 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 416/322.

██████████ acquistò dalla Sig. ██████████, nata a Urbino il 14/09/1938. ██████████ decedette in data 30/11/2005 e la sua quota (1/2) fu trasferita alla sig. ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/11/2005 fino al 07/08/2008), registrato il 07/09/2006 a Uff. Registro di Fano ai nn. 90/480, trascritto il 03/02/2007 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 925/502.

██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di certificato di denunciata successione testamentaria, in morte di ██████████ deceduto in data 30/11/2005.

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 del Consiglio Comunale n.14 del 01/07/2003 e n. 25 del 30/09/2003, l'immobile ricade in zona omogenea agricola E . Norme tecniche di attuazione ed indici: tutte le prescrizioni riguardanti la zona E sono riportate nell' art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; parte delle particelle sono assoggettate ad altri vincoli e tutele, quali: Vincolo idrogeologico, Vincolo L.431/85; per boschi e pascoli tutela integrale art. 22 N.T.A., Area "GB" Art.22 N.T.A., Ambito di tutela dei crinali Art.22 N.T.A. , aree non idonee all' installazione di impianti fotovoltaici a terra, aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con potenza maggiore di 3 Kw.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ISOLA DEL PIANO LOC. MONTE BIANCO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ISOLA DEL PIANO Loc. Monte Bianco, della superficie commerciale di **13.222,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola del Comune di Isola del Piano al confine con il Comune di Fossombrone.

I terreni agricoli si trovano a circa 500 metri dalla casa pignorata oggetto di questa procedura, non ci sono strade praticabili per accederci ma un sentiero con fitta vegetazione naturale, ci si arriva solo a piedi, con qualche difficoltà a causa delle vegetazioni spontanee che impediscono il normale passaggio.

Attualmente i terreni sono lasciati incolti come la maggior parte dei fondi agricoli circostanti e si configurano in una macchia boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 116 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 596, reddito agrario 92,00 € reddito dominicale 0,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord - est con i terreni agricoli, tutti di proprietà di [REDACTED] e distinti al Catasto Terreni al foglio 19 del Comune di Isola del Piano mappale 115 e con le particelle distinte al catasto terreni del Comune di Fossombrone al foglio 2 mappali 31-44; a sud-ovest con il terreno agricolo, oggetto di questo pignoramento, di proprietà di [REDACTED], distinto al Catasto Terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 117.
- foglio 19 particella 117 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Pasc Cespug / 2, superficie 5698, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 1,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord con il terreno agricolo di proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] distinto al Catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 133; ad est parte con i terreni agricoli di proprietà [REDACTED] distinti nel Comune di Isola del Piano, foglio 19 mappali 114 e nel Comune di Fossombrone, foglio 2 mappale 44 e 38, e con il terreno pignorato con questa procedura, distinto al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 116 del Comune di Isola del Piano di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED]; a sud con terreno oggetto di questa procedura distinto al Catasto Terreni del Comune di Isola del Piano foglio 19 mappale 122 di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] ad ovest con i terreni agricoli che fanno parte di questa

procedura esecutiva , distinti al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19, mappali 118-121 di proprietà di [REDACTED]

- foglio 19 particella 118 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 482, reddito agrario 0,75 € reddito dominicale 0,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e ad ovest con il terreno agricolo di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] distinto al Catasto Terreni del Comune di Isola del Piano, al foglio 19 mappale 133; ad est con il terreno pignorato ed oggetto di questa procedura immobiliare distinto al Catasto terreni del comune di Isola del Piano, foglio 19 mappale 117 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a sud con terreno agricolo pignorato con questa procedura e distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano del foglio 19 mappale 119 di proprietà [REDACTED]
- foglio 19 particella 119 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Vigneto / 2, superficie 261, reddito agrario 1,15 € reddito dominicale 1,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e parte ad est con terreno agricolo oggetto di questo pignoramento distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 118 di proprietà [REDACTED]; a sud e parte ad est con terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare censito al catasto terreni del comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 121 di proprietà dei sigg. [REDACTED] ad ovest con terreno agricolo di proprietà dei sigg. [REDACTED], distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 133
- foglio 19 particella 121 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Semin Arbor / 5, superficie 5735, reddito agrario 16,29 € reddito dominicale 14,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord con terreno agricolo pignorato oggetto di questa procedura distinto al catasto terreni del comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 119, di proprietà [REDACTED] ad est con il terreno agricolo pignorato con questa procedura immobiliare e distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappali 117-122 di proprietà [REDACTED] a sud con il terreno agricolo distinto al catasto terreni del comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 38 di proprietà di [REDACTED]; ad ovest con il terreno agricolo parte distinto al catasto terreni del Comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 66 di proprietà del sig. [REDACTED], e parte censito al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 del mappale 133 di proprietà dei sigg. [REDACTED]
- foglio 19 particella 122 (catasto terreni), partita 836, qualita/classe Seminativo / 5, superficie 450, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: Confina a nord e ad est con terreno agricolo pignorato oggetto di questa procedura immobiliare deistinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 117 di proprietà dei sigg. [REDACTED]; a sud con terreno agricolo distinto al catasto terreni al Comune di Fossombrone al foglio 2 mappale 38 di proprietà del sig. [REDACTED]; ad ovest con terreno agricolo, oggetto di questa procedura immobiliare, distinto al catasto terreni del Comune di Isola del Piano al foglio 19 mappale 121 di proprietà dei sigg. [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia con pendenza , una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	13.222,00	x	100 %	=	13.222,00
Totale:	13.222,00				13.222,00



Planimetria generale con evidenziati i beni pignorati

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore viene determinato in base alle "Tabelle dei valori Agricoli Medi dell'anno 2019" della Regione Agraria n.6 -Colline del Metauro e del Cesano- (in cui è sito il Comune di Isola del Piano) pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche del26/11/2019.

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a Seminativo è di €Ha 15.023,00

La superficie totale destinata a Seminativo, relativa ai mappali 116 (mq.596)-118 (mq. 482) -122 (mq.450), del foglio 19, è di mq. 1528; la valutazione è di $(1528 \times €mq\ 1,5023) = \underline{€2.295,51}$

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a Seminativo Arborato è di €Ha 15.023,00

La superficie totale destinata a Seminativo Arborato, relativa al mappale 121, foglio 19, è di mq. 5735; la valutazione è di $(5735 \times €mq\ 1,5023) = \underline{€8.615,69}$

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a Pascolo Cespugliato è di €Ha 5.270,00

La superficie totale destinata a Pascolo Cespugliato, relativa al mappale 117, foglio 19, è di mq. 5698; la valutazione è di $(5698 \times €mq\ 0,527) = \underline{€3.002,84}$

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a Vigneto è di €Ha 38.087,00

La superficie totale destinata a Vigneto, relativa al mappale 119, foglio 19, è di mq. 261; la valutazione è di $(261 \times €mq\ 3,8087) = \underline{€994,07}$

La valutazione complessiva dell'intero terreno staggito è di $(€2.295,51 + €8.615,69 + €3.002,84 + €994,07) = \underline{€14.908,11}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.908,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.908,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.908,11**

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 Isola del Piano, agenzie: Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Fossombrone, ed inoltre: Uffici tecnici di geometri e agenzia immobiliare locale

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	13.222,00	0,00	14.908,11	14.908,11
				14.908,11 €	14.908,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.908,11**

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: **€ 14.908,11**

data 21/07/2022

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI