



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

federico mazzoli

CF: MZZFRC82S16D749T
con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24
telefono: 0721714564
email: arch.federicomazzoli@gmail.com
PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAGLI Case Sparse Naro 143/A, della superficie commerciale di **303,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, da uno scoperto esclusivo e da un fabbricato accessorio. L'unità immobiliare, al piano terra è accessibile dal lato strada e dal retrostante loggiato ed è composta dal vano scale interno e da due locali comunicanti, seppur dallo stato autorizzato risultano separati, uno dei quali è adibito a sbroglio e l'altro a pranzo e cucina; detto ambiente è delimitato con una porzione di parete al fine di definire in due zone la parte di cucina dalla parte adibita a zona pranzo. Al piano primo si trovano le camere da letto, il wc e locali ripostiglio e disimpegno. Al piano secondo, laddove dallo stato autorizzato risultano due vani adibiti a soffitta e un terrazzo, sono presenti una zona giorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale tecnico e il terrazzo. Al piano interrato è presente un vano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 3 ,00 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 595 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Naro n. 143, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B **terreno agricolo** a CAGLI Case Sparse Naro 143/A, della superficie commerciale di **7.107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I due beni del presente corpo, consistenti in due terreni agricoli, sono situati sul retro del fabbricato residenziale, per quanto riguarda la parte nord, lato strada provinciale, sono sostanzialmente pianeggianti e presentano una lieve pendenza, mentre per quanto riguarda la parte sud è presente un bosco e la pendenza aumenta sensibilmente. I beni sono accessibili da una strada catastalmente situata in aderenza al mappale 303 oppure dallo scoperto dell'unità immobiliare di cui al corpo A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 303 (catasto terreni), partita 6924, qualita/classe seminativo, superficie 4280, reddito agrario 8,84 € reddito dominicale 7,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 16 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 3683, reddito agrario 10,46 € reddito dominicale 10,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 05/04/2004 protocollo n. PS009320U in atti dal 05/04/2004 (n. 9320U.1/1990)

Presenta una forma rettangolareIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.410,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.219,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.808,15
Data della valutazione:	28/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Urbino risulta presente un contratto di locazione scaduto in data 31/07/2018 non prorogato. La persona proprietaria risulta divorziata così come riscontrabile dalla documentazione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 200.000.

Ipoteca iscritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 29 ottobre 2005 al n. 2553 R.P.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale derivante da art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 18901,96.

Ipoteca iscritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 30 luglio 2009 al n. 1310 R.P. e 5502 R.G. Repertorio n. 1149/2009 del 22/07/2009.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26000.

Ipoteca iscritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 16 aprile 2012 al n. 282 R.P. e n. 1786 R.G. Repertorio n. 154/2010 del 11/04/2012

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Trascrizione trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 26 settembre 2017 al n. 3650 R.P. e n. 5051 R.G. Repertorio n. 674 del 19/07/2017.

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

Ulteriori avvertenze:

Aree soggette a Vincolo Paesaggistico. Risultano da essere versati importi relativi a IMU e TASI per un importo complessivo di 1239 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2005), trascritto il 29/10/2015 a Urbino ai nn. 4409.

Rogito Notaio Dott. Angelo Colangeli in data 26/10/2005, Repertorio n. 58.042/20.627, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 29 ottobre 2005 al n. 4409 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 26/10/2005).

Pervenuto in data 10 gennaio 1996 den. n. 2 - vol. n. 307, registrata in Urbino e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 10 gennaio 1996 al n. 212 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 26/10/2005).

Pervenuto in data 19 dicembre 1979 den. n. 46 - vol. n. 231, trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino l'8 luglio 1980 al n. 2176 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione **N. 36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di stalle con attiguo masticiaio e soprastante fienile, presentata il 01/09/1960 con il n. 7930 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dall'accesso agli atti effettuato non è stata riscontrata né la documentazione attestante la fine dei lavori né l'Autorizzazione di Abitabilità.

Sanatoria **N. 14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di portico con soprastanti locali annessi all'abitazione (piano primo), di una terrazza al piano secondo, e costruzione di annessi ad uso pollaio e forno, presentata il 02/10/1986 con il n. 16037 di protocollo, rilasciata il



28/07/2005 con il n. 1235/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.P. n. 149/2002 del 25/11/2002, l'immobile ricade in zona agricola - E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono possibili interventi edificatori per i soli aventi titolo (coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, addetti alla conduzione del fondo ect.), ai sensi della Legge Regionale n° 13 del 08.03.1990, nel rispetto delle seguenti norme urbanistiche che vengono sottoelencate: 1) abitazioni: - piani abitabili: minimo 1 massimo 2; - indice edificabilità mc/mq.: 0,03 - max 1.000 mc fuori terra; - distanze strada: secondo le disposizioni vigenti, minimo 20,00; - distanze dai confini: minimo ml. 20,00; - altezza max fabbricato. ml 7,50 misurato a valle; - area lotto: minimo mq. 10.000; - destinazione d'uso: abitazioni annesse alla conduzione del fondo, costruzioni di necessità pubblica; - NON SONO AMMESSE nuove residenze agricole sui terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti; 2) Fabbricato rurale: - Indice edificabilità mc/mq.: secondo il disposto Legge Regionale n° 13 del 08.03/1990; distanza strada: secondo le disposizioni vigenti, minimo ml. 20,00; - destinazione d'uso: stalle, depositi industrie agricole, industrie nocive, costruzioni di necessità pubblica; - nelle aree a destinazione agricola NON E' CONSENTITA la lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio. Vincoli: i terreni di cui sopra sono soggetti ai seguenti vincoli: 1) Legge 02.02.1974 n° 64 - Costruzioni in zona sismica; 2) Legge Regionale n° 13 del 08.03.1990 - Norme Edilizie Territorio Agricolo; 3) Vincoli di edificabilità importati dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con atto di C.P. n° 149/02; 4) D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 - Tutela paesaggistica; 5) Zona Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) di cui alla Direttiva 79/409/CEE e D.G.R. N° 1701/2000 denominata: "Monte Nerone e Monti di Montiego"; Fascia di rispetto stradale. 7) Ambito di Tutela Integrata così come definita all'art. 26 del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'elaborato grafico Tav. 1 allegato all'autorizzazione in Sanatoria, si sono riscontrate le sotto riportate difformità: al piano terra i due locali, pranzo/cucina e magazzino, risultano essere comunicanti poiché è stato aperto un varco; al piano secondo i locali adibiti a soffitta sono stati adibiti ad uso abitativo mediante la realizzazione di opere edilizie volte alla realizzazione di un locale soggiorno/cucina, un bagno, un locale tecnico e una camera da letto. Esternamente sul prospetto lato nord, al piano secondo, sono state disposte le aperture esterne diversamente rispetto a quanto autorizzato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria e opere edili volte a ripristinare l'apertura originaria in sostituzione delle due realizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria: €3.000,00
- Chiusura finestra aperta su parete portante e spostamento porta: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

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



Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI CASE SPARSE NARO 143/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Case Sparse Naro 143/A, della superficie commerciale di **303,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, da uno scoperto esclusivo e da un fabbricato accessorio. L'unità immobiliare, al piano terra è accessibile dal lato strada e dal retrostante loggiato ed è composta dal vano scale interno e da due locali comunicanti, seppur dallo stato autorizzato risultano separati, uno dei quali è adibito a sbroglio e l'altro a pranzo e cucina; detto ambiente è delimitato con una porzione di parete al fine di definire in due zone la parte di cucina dalla parte adibita a zona pranzo. Al piano primo si trovano le camere da letto, il wc e locali ripostiglio e disimpegno. Al piano secondo, laddove dallo stato autorizzato risultano due vani adibiti a soffitta e un terrazzo, sono presenti una zona giorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale tecnico e il terrazzo. Al piano interrato è presente un vano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 3 ,00 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 595 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Naro n. 143, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





retro



accessorio



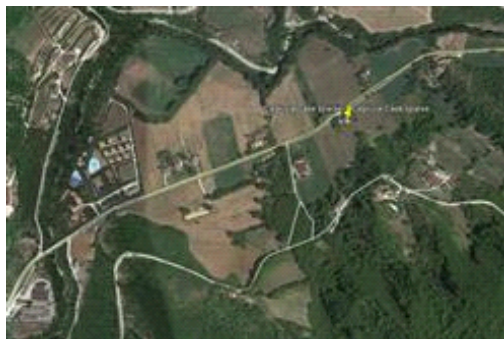
portico



terrazza

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 Acqualagna, Piobbico, Cagli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI



parco giochi

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

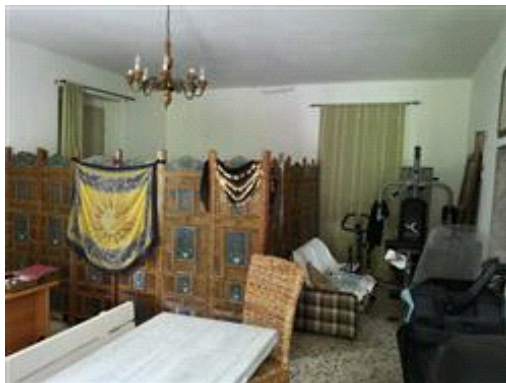
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Esternamente il fabbricato principale si presenta intonacato e in parte tinteggiato color giallo, mentre delle cornici in parte grigie e in parte color rosso mattone delimitano in orizzontale i piani e verticalmente le pareti. La copertura è a due falde e il solaio è realizzato con travetti in c.a. e tavelloni. Il cornicione del tetto risulta in parte ammalorato visti i fenomeni di distacco riscontrati. Il sistema di oscuramento è affidato a persiane in parte in legno e in parte in alluminio e non tutte le finestre risultano dotate di sistema di oscuramento esterno. I marciapiedi esterni sono solo in parte muniti di pavimentazioni in mattonelle in cls mentre in parte la pavimentazione non è presente.

Al piano terra le pavimentazioni interne sono in graniglia, le porte in legno, le finestre in legno con vetro singolo e i due portoni posti sui lati opposti sono anch'essi in legno. Al piano primo le pavimentazioni sono sempre in graniglia, ad eccezione del bagno il quale ha pavimentazione in gres, le porte sono in legno e le finestre in parte in legno e in parte in alluminio. Al piano secondo le pavimentazioni sono in gres, le porte in legno e le finestre in legno con vetro doppio.

Le partizioni verticali dell'accessorio sono realizzate in mattoni e intonacate, mentre il tetto è a falde con struttura in travetti in c.a. e tavelloni in laterizio e il soprastante manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio.



locale piano terra

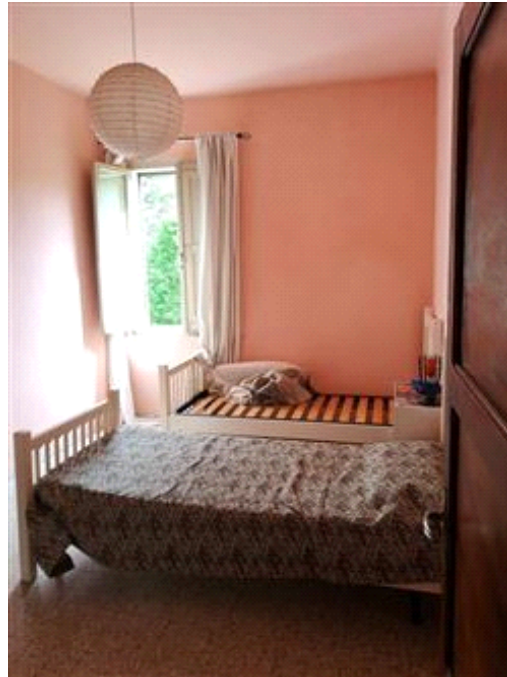


pranzo/cucina piano terra

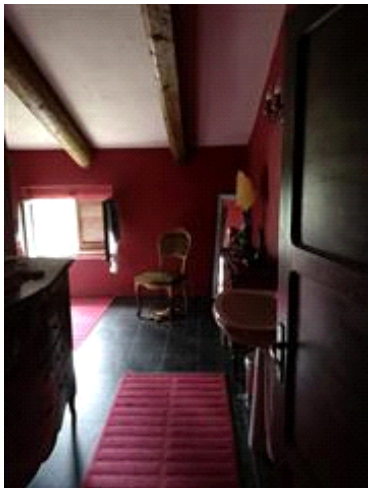




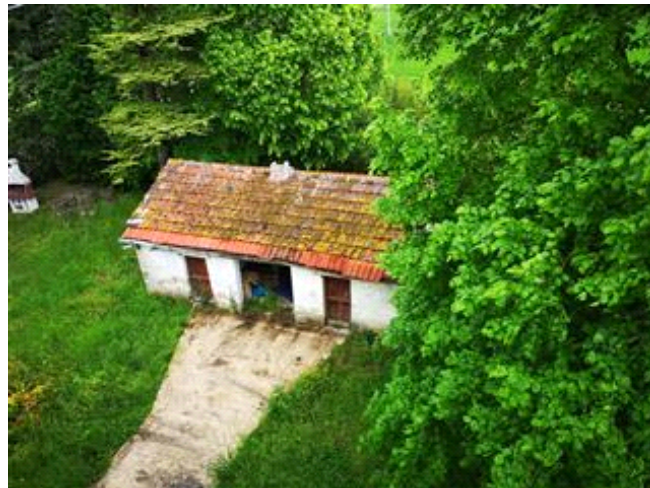
camera piano primo



camera piano primo



bagno piano secondo



accessorio

CLASSE ENERGETICA:



[107,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0937749 registrata in data 29/07/2019

CONSISTENZA:

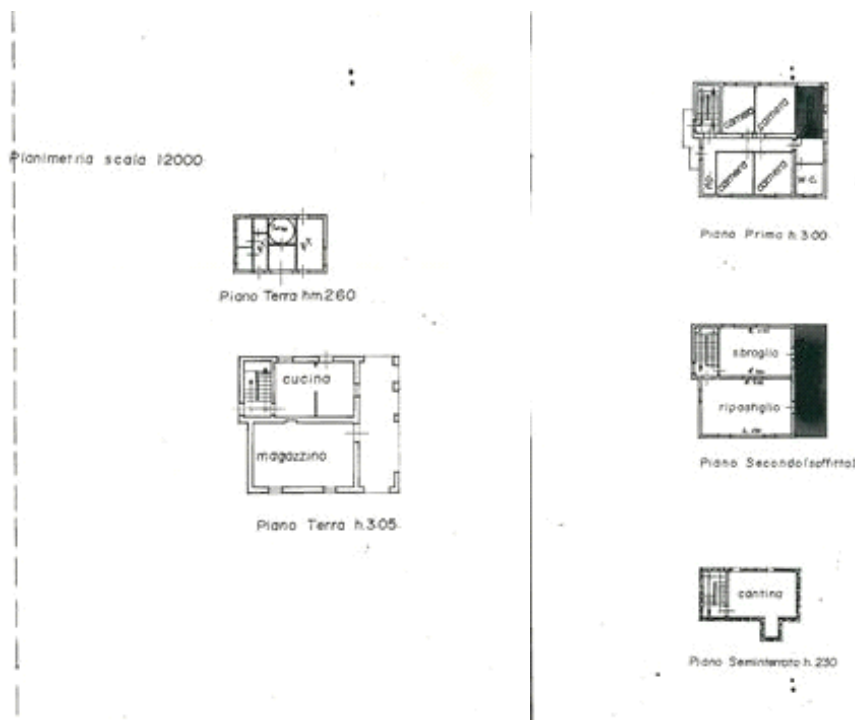
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	131,00	x	100 %	=	131,00



Piano interrato	37,00	x	25 %	=	9,25
balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
Terrazza	31,00	x	25 %	=	7,75
Accessorio	35,00	x	25 %	=	8,75
Scoperto (fino alla superficie coincidente con la superficie principale)	302,00	x	5 %	=	15,10
Piano primo	87,00	x	100 %	=	87,00
Piano secondo	87,00	x	50 %	=	43,50
Totale:	715,00				303,60

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2019

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare

Indirizzo: Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA



Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 670,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/08/2019
Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare
Indirizzo: Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 86.000,00 pari a 860,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/08/2019
Fonte di informazione: <http://www.cercaimmobili.it/villa-in-vendita-a-cagli-mq-250-codr-7350151>
Descrizione: Unità bifamiliare autonoma dotata di grande scoperto privato.
Indirizzo: limitrofa alla strada apecchiese statale 257
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 700,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 157.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/08/2019
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/64175202/>
Descrizione: Casa indipendente su due livelli di circa 70 mq a piano e 40 di sottotetto
Indirizzo: frazione Acquaviva
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 20/08/2019
Fonte di informazione: Fiaip - Osservatorio Immobiliare 2018 Provincia di Pesaro e Urbino
Descrizione: in buono stato - abitabile
Indirizzo: Cagli periferia
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/08/2019

Fonte di informazione: Fiaip - Osservatorio Immobiliare 2018 Provincia di Pesaro e Urbino

Descrizione: in buono stato - abitabile

Indirizzo: Cagli periferia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Pantaleoni (20/08/2019)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Agenzia Immobiliare Case Nelle Marche (20/08/2019)

Domanda: media

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 - 36 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, limitrofo alla strada principale, degli impianti, quello di riscaldamento è affidato a stufe e quello idrico sanitario a boiler elettrici, e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	303,60	x	550,00	=	166.980,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 166.980,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 166.980,00
---	---------------------

BENI IN CAGLI CASE SPARSE NARO 143/A

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CAGLI Case Sparse Naro 143/A, della superficie commerciale di **7.107,00** mq per



la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

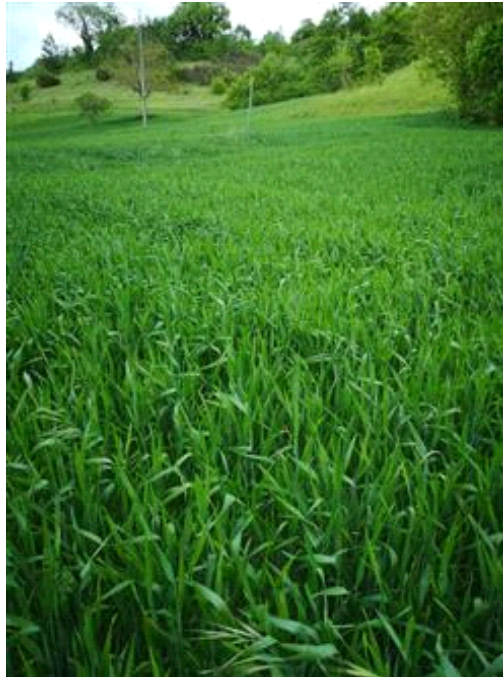
I due beni del presente corpo, consistenti in due terreni agricoli, sono situati sul retro del fabbricato residenziale, per quanto riguarda la parte nord, lato strada provinciale, sono sostanzialmente pianeggianti e presentano una lieve pendenza, mentre per quanto riguarda la parte sud è presente un bosco e la pendenza aumenta sensibilmente. I beni sono accessibili da una strada catastalmente situata in aderenza al mappale 303 oppure dallo scoperto dell'unità immobiliare di cui al corpo A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 303 (catasto terreni), partita 6924, qualita/classe seminativo, superficie 4280, reddito agrario 8,84 € reddito dominicale 7,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
- foglio 16 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 3683, reddito agrario 10,46 € reddito dominicale 10,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 05/04/2004 protocollo n. PS009320U in atti dal 05/04/2004 (n. 9320U.1/1990)

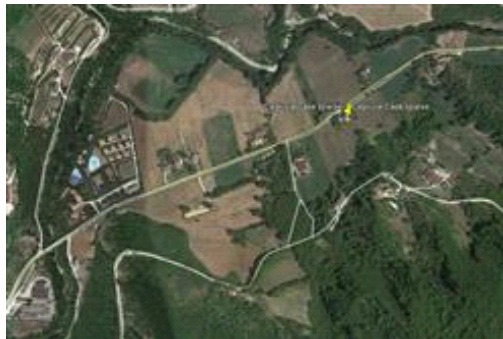
Presenta una forma rettangolareIl terreno





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 Acqualagna, Piobbico, Cagli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

parco giochi

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei mappali relativi al presente corpo è stata riscontrata la presenza di un'infrastruttura lineare aerea sostenuta mediante pali di sostegno, probabilmente relativa alla rete di corrente elettrica a bassa tensione e cartelli segnalatori presumibilmente relativi alla presenza di un acquedotto. Nell'atto di



acquisto visionato presso l'Agenzia delle Entrate non vengono citate espressamente le due distinte servitù relative a tali infrastrutture.

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
Mappale 71	3.683,00	x	100 %	=	3.683,00
Mappale 303	4.280,00	x	80 %	=	3.424,00
Totale:	7.963,00				7.107,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/08/2019

Fonte di informazione: https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/valori_agricoli_medi/marche/PS_2017.pdf

Superfici principali e secondarie: 10000



Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Pantaleoni (20/08/2019)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 1,20

Note: Importi 10000 - 12000 euro/ettaro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata condotta mediante la verifica di annunci di vendita di immobili simili, mediante interveniste ad agenzie immobiliari presenti sul territorio, attraverso la consultazione dei dati relativi ai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'esperienza diretta. Il valore al metroquadrato è stato distinto per singole destinazioni catastali. Al seminativo arborato è stato attribuito un valore di 10000 euro/h e al seminativo di 8000 euro/h, tenendo in considerazione che il mappale 303 è interessato dalla presenza del bosco.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.107,00 x 1,30 = **9.239,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.239,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.239,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale degli immobili si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche dei beni da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, osservatori del mercato immobiliare Pesaro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	303,60	0,00	166.980,00	166.980,00
B	terreno agricolo	7.107,00	0,00	9.239,10	9.239,10
				176.219,10 €	176.219,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni si compongono di un edificio residenziale, un accessorio e due terreni a destinazione agricola, tutti i beni sono comunicanti e solamente i mappali nel quale si trova l'unità abitativa, mappale 595 e il terreno di cui al mappale 303, sono accessibili dalla pubblica viabilità, il primo dalla Strada Statale Apecchiese, il secondo da una strada limitrofa. Alla luce di ciò, potrebbero essere suddivisi i beni in due lotti, il mappale 595 compresi i relativi immobili, residenziale e accessorio, e i due terreni distinti ai mappali 71 e 303.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 168.219,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 8.410,96**

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: **€ 159.808,15**

data 28/08/2019

il tecnico incaricato
federico mazzoli

