

CONSULENZA ESTIMATIVA

Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 5/2019 R.G.E. Tribunale Ordinario di Urbino

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativa del Metauro s.c.

Debitori: _____

Udienza : 28/01/2025 ore 9,45

OGGETTO: Relazione di stima del Lotto 1 in merito al verbale di udienza del 08/10/2024.

La sottoscritta Geom. Monica Profili, con studio in Fossombrone, Viale Entraigues Sur La Sorgue, n.41, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1382, in adempimento all'incarico conferitole dal Tribunale Ordinario di Urbino per l'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 5/2019, con provvedimento del 08/10/2024, riceveva nuovo incarico dal Giudice Dott. Francesco Paolo Grippa, delegato al pignoramento n. 5/2019 al fine di valutare il Lotto 1 a seguito del terreno stralciato ed estinto dalla procedura in oggetto.

Il terreno stralciato, non più oggetto di pignoramento, è composto dai beni censiti al Catasto Terreni, Comune di Sassocorvaro- Auditore, sezione di Auditore, al foglio 1, mappali 153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni così censiti al Catasto del Comune di Sassocorvaro-Auditore – sezione di Auditore:-

- Ricovero attrezzi e tettoie distinto al foglio 1 mappale 625;
- Terreno distinto al foglio 1 mappale 47;
- Terreno distinto al foglio 1 mappale 48;
- Terreno distinto al foglio 1 mappale 49;
- Terreno distinto al foglio 1 mappale 57;
- Terreno distinto al foglio 1 mappale 58.

RICOVERO ATTREZZI E TETTOIE

Il **ricovero attrezzi e tettoie** ubicato in AUDITORE, Località Molino Mazzoni SNC, è costituito da tre fabbricati ad uso agricolo e lo scoperto di pertinenza. L'epoca di costruzione dei manufatti risale agli anni 1965-1966, come dichiarato dall'esecutato, ogni immobile ha caratteristiche costruttive diverse. Il fabbricato principale è adibito a ricovero attrezzi e la parte bassa dove un tempo c'erano gli stalletti a ripostiglio con a fianco una piccola e bassa tettoia; la struttura portante è in muratura semplice, di spessore di cm. 12, il solaio di copertura è costituito da una struttura in ferro leggero composta da travicelli e capriate di ferro e il manto di copertura è a doppia falda inclinata realizzato con lastre di eternit, le pareti esterne sono allo stato grezzo, non intonacate mentre quelle interne sono solo intonacate, il pavimento è in battuto di cemento, l'unico impianto presente è quello elettrico, la porta d'ingresso è un'apertura carrabile custodita da serranda avvolgibile in metallo, il ricovero attrezzi è un unico ampio ambiente con un grande camino posto in un angolo. Il ripostiglio ha le stesse caratteristiche costruttive del ricovero attrezzi, con altezza interna media di m.2,00,



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

Valore superficie principale: MQ.127,64 x€. /mq.150,00= €. 19.146,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.146,15**

TERRENI AGRICOLI IN AUDITORE LOCALITÀ MOLINO MAZZONI

I terreni agricoli sono situati nel Comune di Auditore nella località Molino Mazzoni, non possiedono nessuna attitudine edificatoria essendo compresi in zona classificata agricola dal vigente P.R.G. comunale. I beni sono in aperta campagna e hanno forma irregolare e di media pendenza, a circa 330 metri sul livello del mare. I fondi sono dislocati nell' area collinare situata nell'estrema periferia di Auditore. L'accesso al fondo è consentito da strade provinciali e vicinali che collegano in modo diretto parte del fondo, l'accessibilità al fondo è possibile solo con mezzi agricoli. Nella zona sono presenti pochissimi edifici rurali e quasi tutti disabitati.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb di 2, superficie 4318, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore -sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a
- Proprietà per 1/1 bene personale.
- foglio 1 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 1472, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore – sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a I
- Proprietà 1/1 bene personale.
- foglio 1 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1520, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore sezione di Auditore (codice M413B), intestato a
- Proprietà per 1/1 bene personale.
- foglio 1 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 324, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore – sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a
- Proprietà per 1/1 bene personale.
- foglio 1 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 5 , superficie 998, reddito agrario 2,83 €, reddito dominicale 2,83 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore -sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a
Proprietà 1/1 bene personale.



VALUTAZIONE dei terreni

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagini di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca dati dell' Agenzia del Territorio, dati dell' Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro , da interviste di tecnici delle agenzie coltdiretti.

Ai fini della stima adotterò il seguente Valore medio di mercato:

- terreni agricoli €/Ha 11.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Totale superficie terreni : mq. 8.632,00

Valore totale terreni : 8.632,00 x €/mq.1,10= € 9.495,20

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1:

Descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
ricovero attrezzi e tettoie	127,64	19.146,15	19.146,15
terreno agricolo	8.632,00	9.495,20	9.495,20
Totale		€ 28.641,35	€ 28.641,35

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;



la tettoia adiacente ha una copertura precaria realizzata con travicelli di legno naturale e la copertura è composta da lastre di lamiera zincata ondulata.

L'altro fabbricato è in condizioni precarie, a causa della copertura che è in parte crollata, si tratta del ripostiglio che è stato realizzato interamente con lastre di lamiera zincata ondulate sia le pareti perimetrali che la copertura.

Infine l'ultimo manufatto è una tettoia aperta su tre lati , realizzata con struttura lignea non uniforme e copertura ad unica pendenza costituita da travicelli di legno e finita con lastra di alluminio ondulata, una parete della tettoia è chiusa con paretina in alluminio; il piano di calpestio è lasciato grezzo come il terreno. Il terreno pertinenziale è poco custodito ci sono vari arbusti spontanei.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 625 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 111,45 Euro, indirizzo catastale: Località Cà Colombaia snc, piano: Terra, intestato a I
- proprietà per 1/1 bene

Personale.

L'immobile risulta rappresentato nella planimetria catastale presentata all' Agenzia del Territorio di Pesaro-Urbino in data 15/03/2011 prot. PS0043335. La particella 625 deriva dalla particella 46 . Il mappale 46 era censito al Catasto Terreni e poi con tipo mappale prot. n.32858 del 01/03/2011 fu trasferito al catasto fabbricato con il numero di mappale 625.

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
ricovero attrezzi	55,10	x	100 %	=	55,10
rip. (con altezza media di m.2,00) ricovero attrezzi	8,60	x	25 %	=	2,15
Tettoia del rip.	8,06	x	10 %	=	0,81
Tettoia di legno	16,24	x	25 %	=	4,06
rip. in lamiera (altezza media m.2,15)	18,75	x	30 %	=	5,63
scoperto	1.198,00	x	5 %	=	59,90
Totale:	1.304,75				127,64



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 28.641,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 28.600,00

Data, 19/11/2024

il tecnico incaricato

MONICA PROFILI

In allegato:

- Mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto del lotto 1;
- Planimetria catastale del fabbricato censito al Foglio 1 mappale 625;
- Visura catastale dei terreni;
- Visura catastale fabbricati.





N=13400

E=-6500

1 Particella: 47

Comune: (PS) SASSOCORVARO AUDITORE/B Scala originale: 1:2000
Foglio: 1 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T323341/2024

8-Nov-2024 18:8:13

Data: 08/11/2024 - n. T325348 - Richiedente: PRFMNC71P54D749R
Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria di: 44

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0043335 del 15/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Auditore

Via Molino Mazzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 625

Subalterno:

Compilata da:

Mariotti Olindo

Iscritto all'albo:

Geometri

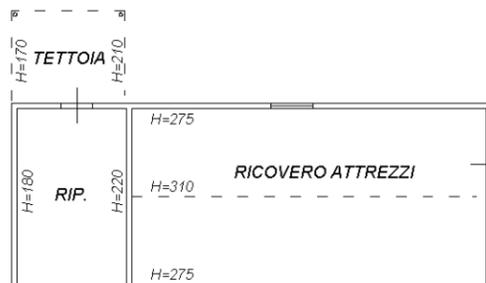
Prov. Pesaro

N. 572

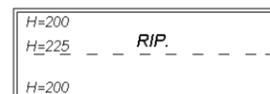
n. 1

Scala 1: 200

TORRENTE VENTENA



CORTE
ESCLUSIVA



STRADA VICINALE

MAPP. 44

PIANO TERRA

NORD



Data: 08/11/2024 - n. T325348 - Richiedente: PRFMNC71P54D749R

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2024

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SASSOCORVARO AUDITORE (M413B) provincia PESARO sezione AUDITORE - Limitata al foglio: 1
Soggetto individuato	DI LUCA Giorgio (CF: DLGGRG53R03F136T) nato a MERCATINO CONCA (PU) il 03/10/1953

1. Immobili siti nel Comune di SASSOCORVARO AUDITORE (Codice M413B) Sezione AUDITORE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	1	47		-	PASCOLO ARB	02	43	18		Euro 2,23	Euro 0,67	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)	Riserva
2	1	48		-	PASCOLO	01	14	72		Euro 0,91	Euro 0,46	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)	Riserva
3	1	49		-	SEMINATIVO	04	15	20		Euro 3,14	Euro 3,14	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)	Riserva
4	1	57		-	PASCOLO	02	03	24		Euro 0,13	Euro 0,07	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)	Riserva
5	1	58		-	SEMIN ARBOR	05	09	98		Euro 2,83	Euro 2,83	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)	Riserva

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SASSOCORVARO AUDITORE (M413B) provincia PESARO sezione AUDITORE - Limitata al foglio: 1
Soggetto individuato	DI LUCA Giorgio (CF: DLGGRG53R03F136T) nato a MERCATINO CONCA (PU) il 03/10/1953

1. Immobili siti nel Comune di SASSOCORVARO AUDITORE (Codice M413B) Sezione AUDITORE Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	625				C/2	1	83m ²	Totale: 214 m ²	Euro 111,45	LOCALITA' CA' COLOMBAIA n. SNC Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 13/2020)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita'ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012 con richiesta prot. n. ps0045410 del 09/05/2013 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 83 Rendita: Euro 111,45

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LUCA Giorgio nato a MERCATINO CONCA il 03/10/1953	DLGGRG53R03F136T*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 13/2020)	

Totale Generale: m² 83 Rendita: Euro 111,45

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2024

Data: 11/11/2024 Ora: 18.22.31 pag: 2 Fine

Visura n.: T378110/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2024

Immobile 1: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 2: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 3: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 4: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 5: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: Superficie .86.32 Redditi: Dominicale Euro 9,24 Agrario Euro 7,17

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LUCA Giorgio nato a MERCATINO CONCA il 03/10/1953	DLCGRG53R03F136T*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 LEGGE REGIONALE N.47 DEL 12 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Auditore A493; trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Auditore M413B. (n. 5/2020)		

Totale Generale: Superficie .86.32 Redditi: Dominicale Euro 9,24 Agrario Euro 7,17

Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90