



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2020

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 5/2019

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **ricovero attrezzi e tettoie** a AUDITORE Località Molino Mazzoni SNC, della superficie commerciale di **127,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima, relativo al Lotto 1 - corpo A, è costituito da tre fabbricati ad uso agricolo e lo scoperto di pertinenza (vedere documentazione fotografica allegata n.13). 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. Le lastre di eternit che costituiscono il manto di copertura da una mia verifica superficiale visiva, non sembrano danneggiate e risultano ancora integre. Il ripostiglio ha le stesse caratteristiche costruttive del ricovero attrezzi, con altezza interna media di m.2,00, 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 ondulata 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 290 cm. 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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) Coerenze: Confina con Torrente Ventana, Strada Vicinale e con la proprietà Mariotti (Censita al Catasto Fabbricati al Comune di Auditore foglio 1 mappale 44) 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.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

**B** **terreno agricolo** a AUDITORE Località Molino Mazzoni SNC, della superficie commerciale di **26.357,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel lotto n.1 corpo B 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 (vedere allegato n.4 certificato di destinazione urbanistica). Si tratta di terreni destinati la maggior parte a

seminativi in particolare alla coltivazione del loietto (trattasi di un tipo di foraggio molto diffuso nelle campagne italiane) ed il resto lasciato a incolto (vedere doc. fotografica allegato n.13). I beni sono in aperta campagna e hanno forma irregolare e di media pendenza, a circa 330 metri sul livello del mare, sono suddivisi in due fondi intervallati da strade sterrate, comunali. I fondi sono dislocati nell' area collinare situata nell'estrema periferia di Auditere. 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. Dal mio sopralluogo ho verificato che i terreni sono liberi da arbusti o piante infestanti e sono ben custoditi. Nella zona sono presenti pochissimi edifici rurali e quasi tutti disabitati. La qualità dei terreni visionati non coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo. Le superfici coltivate di riferimento nella mia valutazione mi sono state indicate dall' associazione dei Coltdiretti di Macerata Feltria solo la superficie totale è quella catastale.

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 Auditere - sezione di Auditere - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)  
Coerenze: Confini: Torrente Ventana, Strada comunale e stessa proprietà
- foglio 1 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 1472, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,91 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditere - sezione di Auditere - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1520, reddito agrario 3,14 € reddito dominicale 3,14 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditere sezione di Auditere (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)  
Coerenze: Confini :Strada Comunale, stessa proprietà
- foglio 1 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 324, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,13 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditere - sezione di Auditere - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- 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 Auditere - sezione di Auditere - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà, Strada Comunale
- foglio 1 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 1, superficie 528, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,41 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditere - sezione di Auditere - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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 Auditere A493; trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditere sezione Auditere M413B. (n.5/2020)

Coerenze: Confini: stessa proprietà

- foglio 1 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 4, superficie 2418, reddito agrario 6,87 € reddito dominicale 7,49 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 10312, reddito agrario 21,30 € reddito dominicale 21,30 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 5122, reddito agrario 14,55 € reddito dominicale 15,87 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1214, reddito agrario 3,45 € reddito dominicale 3,76 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 450 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 2, superficie 941, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore- sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 50, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini : Stessa proprietà  
Il mappale 500 deriva dal mappale 161
- foglio 1 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 230, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,48 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore- sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà  
Il mappale 501 deriva dal mappale 161
- foglio 1 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 350, reddito

agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini: stessa proprietà

Il mappale 502 deriva dal mappale 161

- foglio 1 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 520, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,07 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini: stessa proprietà

Il mappale 503 deriva dal mappale 164

- foglio 1 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1615, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 5,00 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini: Stessa proprietà

Il mappale 504 deriva dal mappale 164

- foglio 1 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 100, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,31 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini : stessa proprietà

Il mappale 507 deriva dal mappale 167

Presenta una forma irregolare, un'orografia montuosa, una tessitura prevalente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo- parte incolto produttivoIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26.485,49 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.139,79</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.138,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/03/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

proprietario.

Il terreno agricolo, pignorato, in Auditore, in Località Molino Mazzoni, è coltivato dal Signor Di Luca Giorgio (esecutato). Il fabbricato è destinato a ricovero attrezzi utilizzato dal sig. Di Luca Giorgio.

#### **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 30/07/2013 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbina ai nn. 118441/25288 di repertorio, iscritta il 31/07/2013 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 512, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario concesso a Di Luca Massimo (nato a Sassocorvaro il 18/09/1978, C.F. DLC MSM 78P18 I459U).

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

La formalità è riferita solamente a sugli immobili siti nel Comune di Auditore censiti al catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 625 e al catasto terreni al foglio n. 1 mappali 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507. E sui terreni siti in Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello censito al Catasto terreni al foglio 10 mappali 241-254-348 e al foglio 11 mappali 114-115-124-125-219.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/01/2019 a firma di Tribunale di Urbino -Ufficiale Giudiziario- ai nn. 40 di repertorio, trascritta il 01/02/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 554/420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo - Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Il pignoramento ha per oggetto immobili e terreni ubicati in Comuni diversi, di seguito elencati. Immobili siti nel Comune di Auditore censiti al catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 625 e al catasto terreni al foglio n. 1 mappali 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507. E sui terreni siti in Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello censito al Catasto terreni al foglio 10 mappali 241-254-348 e al foglio 11 mappali 114-115-124-125-219. E nell'immobile ubicato in Piandimeleto censito al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 637 subalterni 1-13-16..

Per quanto riguarda il bene immobile pignorato sito a Piandimeleto è di proprietà dei Signori Di Luca Giorgio e Tiberi Alba per la quota di 1/2 ciascuno. Gli immobili pignorati nei Comuni di Auditore e Mercatino Conca sono di proprietà di Di Luca Giorgio per la quota 1/1.

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Inoltre sono da aggiungere all' elenco dei titoli di proprietà le due accettazioni di eredità :

-In forza dell' atto del Notaio Pasquale Venturini di Urbino del 28/04/2004 rep.56387/3, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro RICCIATTI Giuseppina (nata a Tavoleto il 03/10/1931) deceduta il 16/11/2000, ed a favore di Di Luca Vincenzo (nato a Mercatino Conca il 28/04/1928), Di Luca Giorgio (nato a Mercatino Conca il 03/10/1953) e Di Luca Enrica ( nata a Morciano di Romagna il 28/03/1963).

-In forza dell' atto di divisione del Notaio Giuseppe Mancini di Urbina del 06/05/2013 rep.118161/25078, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro DI LUCA Vincenzo deceduto il 05/02/2013, ed a favore di Di Luca Giorgio (nato a Mercatino Conca il 03/10/1953) e Di Luca Enrica ( nata a Morciano di Romagna il 28/03/1963).

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 06/05/2013), con atto stipulato il 06/05/2013 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 118161/25078 di repertorio, trascritto il 04/06/2013 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 1894.

Il titolo è riferito solamente a MAGAZZINO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL COMUNE DI AUDITORE AL FOGLIO 1 MAPPALE 625 (EX 46 ) E TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503-500-501-502-504-507. L'Atto di divisione in oggetto assegna a Di Luca Giorgio la piena proprietà degli immobili sopra elencati

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/1959 fino al 11/12/1992), trascritto il 02/12/1959 a UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA FELTRIA ai nn. 2423.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503.  
SUCCESSIONE IN MORTE DI DI LUCA ENRICO FU VINCENZO DECEDUTO IL 30 MAGGIO 1959

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/1959 fino al 11/12/1992), trascritto il 02/12/1959 a UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA FELTRIA ai nn. 2423.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503.  
SUCCESSIONE IN MORTE DI DI LUCA ENRICO FU VINCENZO DECEDUTO IL 30 MAGGIO 1959

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/1959 fino al 11/12/1992), con atto stipulato il 11/12/1992 a firma di NOTAIO ROSA MENALE ai nn. 111436 di repertorio, trascritto il 02/12/1959 a UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA FELTRIA ai nn. 2423.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503.  
SUCCESSIONE IN MORTE DI DI LUCA ENRICO FU VINCENZO DECEDUTO IL 30 MAGGIO 1959

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/12/1992 fino al 24/04/2002), con atto stipulato il 11/12/1992 a firma di NOTAIO ROSA MENALE ai nn. 111436 di repertorio, trascritto il 21/12/1992 a RIMINI ai nn. 4546.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503-500-501-502-504-507. IN QUESTO ATTO VIENE COSTITUITA LA SERVITU' DI PASSO, INCONDIZIONATA NEL TEMPO E NEI MEZZI, SERVITU' DA REALIZZARSI SU UNA STRADA DELLA LARGHEZZA DI ML.3, A FAVORE DEL TERRENO IN COMUNE DI AUDITORE CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 CON MAPPALI 59-60-85 ED A CARICO DEL TERRENO IN COMUNE DI AUDITORE CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 47. CON QUESTO ATTO DI COMPRAVENDITA N.111436 DEL 11/12/1992 IL SIG. DI LUCA VINCENZO ACQUISTA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI , CON LA MOGLIE RICCIATTI GIUSEPPINA NATA A TAVOLETO IL 03/10/1931, LA COMPLESSIVA QUOTA DI 2/3 ( LUI è GIÀ PROPRIETARIO DI 1/3 AVUTO IN SUCCESSIONE).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/9, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013), trascritto il 24/04/2002 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 1831.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503-500-501-502-504-507.

In forza di successione di morte di RICCIATTI Giuseppina deceduta il 16/11/2000 dichiarazione di successione n.73 vol.363

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013), trascritto il 24/04/2002 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 1831.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503-500-501-502-504-507.

In forza di successione di morte di RICCIATTI Giuseppina deceduta il 16/11/2000 dichiarazione di successione n.73 vol.363

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013), trascritto il 24/04/2002 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 1831.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-503-500-501-502-504-507.

In forza di successione di morte di RICCIATTI Giuseppina deceduta il 16/11/2000 dichiarazione di successione n.73 vol.363

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/02/2013 fino al 06/05/2013), trascritto il 04/12/2015 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 5038.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI 46 (OGGI 625)-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450AA-450AB-503-500-501-502-504-507 E AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1 MAPPALI 625.

In forza di successione di morte di Di Luca Vincenzo deceduto il 05/02/2013 dichiarazione di successione n.368 vol.9990

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/02/2013 fino al 06/05/2013), trascritto il 04/12/2015 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 5038.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 MAPPALI-47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450AA-450AB-503-500-501-502-504-507 E AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1 MAPPALI 625 (EX 46).

In forza di successione di morte di Di Luca Vincenzo deceduto il 05/02/2013 dichiarazione di successione n.368 vol.9990

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per quanto riguarda il fabbricato e le tettoie che ricadono nella mappa catastale del Comune di Auditore al foglio 1 mappale 625 con destinazione principale di ricovero attrezzi sono stati costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967, come dichiarato dal Sig. Di Luca Giorgio. Infatti dalle mie verifiche negli archivi urbanistici del Comune, in oggetto, non è stato rintracciato nessun tipo di pratica edilizia che riguardasse il fabbricato pignorato.

Tuttavia l'immobile è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967, è possibile tralasciare la menzione

del titolo edilizio (legge "Ponte" n.765/1967). Questa semplificazione è permessa proprio per quegli edifici storici i cui progetti potrebbero essere difficilmente rintracciabili negli archivi comunali.

L'immobile è stato accatastato all' Agenza del Territorio, al Catasto Fabbricati in data 15/03/2011 con protocollo n. PS 0043335 ed inserito nella mappa catastale del catasto Terreni con Tipo Mappale n. 32858 del 2011 (vedere Allegato n.9).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Faccio presente che con Legge Regionale n.47 del 12/12/2018, a far data 01/01/2019 è istituito il nuovo comune denominato "Comune di Sassocorvaro Auditore" con la fusione dei rispettivi comuni di Auditore e Sassocorvaro.

Come da certificato di destinazione urbanistica del 14/02/2020, (vedere allegato n.4), rilasciato dal Comune di Auditore-Sassocorvaro in cui si certifica che i terreni oggetto di pignoramento ( del Lotto 1 ) ricadono in zona Agricola E , in tale zona l'area:

-ricade in parte nel vincolo "Ambito tutela fluviale"

-ricade in parte nel vincolo "Ambito tutela dei versanti con pennagione30% "

-ricade in parte nel vincolo "Tutela Integrale -Sottosistema botanico-vegetazionale"

-ricade in parte nel vincolo "Tutela Orientata -Sottosistema botanico-vegetazionale"

-vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 30/12/1923, n. 3267.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Riferito alla planimetria catastale del ricovero attrezzi e altri accessori, depositata al catasto Fabbricati in data 15/03/2011 protocollo n. PS0043335.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AUDITORE LOCALITÀ MOLINO MAZZONI SNC

## RICOVERO ATTREZZI E TETTOIE

DI CUI AL PUNTO A

**ricovero attrezzi e tettoie** a AUDITORE Località Molino Mazzoni SNC, della superficie commerciale di **127,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima, relativo al Lotto 1 - corpo A, è costituito da tre fabbricati ad uso agricolo e lo scoperto di pertinenza (vedere documentazione fotografica allegata n.13). 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. Le lastre di eternit che costituiscono il manto di copertura da una mia verifica superficiale visiva, non sembrano danneggiate e risultano ancora integre. Il ripostiglio ha le stesse caratteristiche costruttive del ricovero attrezzi , con altezza interna media di m.2,00, 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 ondulata 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 290 cm. 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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) Coerenze: Confina con Torrente Ventana, Strada Vicinale e con la proprietà Mariotti (Censita al Catasto Fabbricati al Comune di Auditore foglio 1 mappale 44) 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.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



*ricovero attrezzi*



*vista laterale -tettoia e ripostiglio*



*interno ricovero attrezzi*



*tettoia bassa*

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 Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*ricovero attrezzi (vista laterale fianco dx)*



*porzione di terreno*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è fatto obbligo di redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto secondo il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successivi, questi tipi di fabbricati agricoli non adibiti a residenza e sprovvisti di impianti di climatizzazione sono esclusi dall' obbligo dell'APE (come da linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici art.3 Appendice A, lettera "c").

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
ricovero attrezzi	55,10	x	100 %	=	55,10
rip. (con altezza media di m.2,00) in aderenza al 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
<b>Totale:</b>	<b>1.304,75</b>				<b>127,64</b>



*tettoia di legno*



*ripostiglio in lamiera*



Planimetria catastale -Accessori agricoli-foglio 1 mappale 625-

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall' analisi di mercato è risultato che per immobili similari per quanto riguarda la destinazione (ricoveri attrezzi, magazzini in zona agricola) collocati nel comune di Auditor e zone limitrofe, il valore unitario di mercato è di €/mq 400,00 mentre quello minimo è di €/mq. 150,00. Tenuto conto delle caratteristiche costruttive che sono scarse e dello stato di conservazione dei fabbricati che è pessimo attribuisco come valore unitario di mercato di €/mq. 150,00.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,64 x 150,00 = **19.146,15**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.146,15**

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

BENI IN AUDITORE LOCALITÀ MOLINO MAZZONI SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a AUDITORE Località Molino Mazzoni SNC, della superficie commerciale di **26.357,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel lotto n.1 corpo B 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 (vedere allegato n.4 certificato di destinazione urbanistica). Si tratta di terreni destinati la maggior parte a seminativi in particolare alla coltivazione del loietto (trattasi di un tipo di foraggio molto diffuso nelle campagne italiane) ed il resto lasciato a incolto (vedere doc. fotografica allegato n.13). I beni sono in aperta campagna e hanno forma irregolare e di media pendenza, a circa 330 metri sul livello del mare, sono suddivisi in due fondi intervallati da strade sterrate, comunali. 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. Dal mio sopralluogo ho verificato che i terreni sono liberi da arbusti o piante infestanti e sono ben custoditi. Nella zona sono presenti pochissimi edifici rurali e quasi tutti disabitati. La qualità dei terreni visionati non coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo. Le superfici coltivate di riferimento nella mia valutazione mi sono state indicate dall' associazione dei Coltdiretti di Macerata Feltria solo la superficie totale è quella catastale.

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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Torrente Ventana, Strada comunale e stessa proprietà
- 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini :Strada Comunale, stessa proprietà
- 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini: Stessa proprietà, Strada Comunale

- foglio 1 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 1, superficie 528, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,41 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 4, superficie 2418, reddito agrario 6,87 € reddito dominicale 7,49 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 10312, reddito agrario 21,30 € reddito dominicale 21,30 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 5122, reddito agrario 14,55 € reddito dominicale 15,87 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1214, reddito agrario 3,45 € reddito dominicale 3,76 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà
- foglio 1 particella 450 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 2, superficie 941, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà
- foglio 1 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 50, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini : Stessa proprietà  
Il mappale 500 deriva dal mappale 161
- foglio 1 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 230, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,48 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore-

sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)

Coerenze: Confini: stessa proprietà

Il mappale 501 deriva dal mappale 161

- foglio 1 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 350, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà  
Il mappale 502 deriva dal mappale 161
- foglio 1 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 520, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,07 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: stessa proprietà  
Il mappale 503 deriva dal mappale 164
- foglio 1 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. 4, superficie 1615, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 5,00 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà  
Il mappale 504 deriva dal mappale 164
- foglio 1 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 100, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,31 € indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro Auditore - sezione di Auditore - (codice M413B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante 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)  
Coerenze: Confini : stessa proprietà  
Il mappale 507 deriva dal mappale 167

Presenta una forma irregolare, un'orografia montuosa, una tessitura prevalente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo- parte 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 (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ricovero attrezzi (vista laterale fianco dx)



porzione di terreno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:



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
tereno destinato a seminativo	19.622,00	x	100 %	=	19.622,00
tereno destinato a incolto	12.247,00	x	55 %	=	6.735,85
<b>Totale:</b>	<b>31.869,00</b>				<b>26.357,85</b>



Mappa catastale sovrapposta su orto-foto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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 dell' anno 2019 , da interviste di tecnici delle agenzie coltdiretti. Si riporta di seguito un elenco dei valori estratti dalle fonti contattate:

- Agenzia del territorio (Valore Agricolo Medio) V.A.M. Comune di Auditore, Regione Agraria n.5 - Colline di Urbino- Annualità 2019 - Valore unitario per i Seminativi : €/Ha 12.712,00. - Valore unitario per Incolto produttivo : €/Ha 6.323,00.

-Interviste tecnici del settore: Valore di mercato dei terreni destinati a seminativi e ad incolto produttivo nel Comune di Auditore si aggirano sui €/Ha 10.000,00 per i primi ed €/Ha 5.500,00 per i secondi.

Ai fini della stima adoterò i seguenti Valori medi di mercato

- terreni agricoli a seminativo €/Ha 11.000,00

-terreni agricoli a incolto produttivo €/Ha 6.000,00

N.B. al fine di adeguarsi al sistema informatico per i valori di tale perizia si rende necessario esprimere i valori in €/mq e quindi pari a:

- €/mq 1,10 (seminativi)

- €/mq 0,60 (incolto-produttivo) ; nel dettaglio della consistenza la superficie dell' incolto, calcolato al 55% rispetto al valore del seminativo.

La suddivisione delle superfici a secondo delle coltivazioni realizzate mi sono state fornite dall' associazione Coltdiretti di Macerata Feltria, Impresa Verde Marche, che segue le pratiche amministrative dell'esecutato, Di Luca Giorgio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26.357,85	x	1,10	=	<b>28.993,64</b>
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 28.993,64</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 28.993,64</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Auditore-Sassocorvaro, agenzie: Macerata Feltria , osservatori del mercato immobiliare Auditore

## 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	ricovero attrezzi e tettoie	127,64	0,00	19.146,15	19.146,15
B	terreno agricolo	26.357,85	0,00	28.993,64	28.993,64
				<b>48.139,79 €</b>	<b>48.139,79 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per quanto riguarda il lotto n.1, al fine di garantire la vendibilità si ritiene opportuno non dividerlo.

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: **€ 48.139,79**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,79**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.138,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2019

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

**A** terreno agricolo a MERCATINO CONCA, frazione Piandicastello, della superficie commerciale di **32.846,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel lotto n. 2, unico corpo A, sono situati nel Comune di Mercatino Conca nella località di Piandicastello e non possiedono nessuna attitudine edificatoria essendo compresi in zona classificata agricola dal vigente P.R.G. comunale (vedere allegato n.5 certificato di destinazione urbanistica). Sono terreni destinati la maggior parte a seminativo in particolare alla coltivazione del loietto (tipo di foraggio molto comune nelle zone d' Italia) ed il resto lasciato ad incolto (vedere documentazione fotografica allegato n.14). I beni sono in aperta campagna e hanno forma irregolare e di media pendenza, sono suddivisi in due fondi intervallati da appezzamenti agricoli di altre proprietà. I fondi sono dislocati nell' area collinare situata nell'estrema periferia di Mercatino Conca, a circa 300 metri sul livello del mare. L'accesso al fondo è consentito da strada vicinale e stradina di campagna, quest'ultima adatta solo al transito di carri e mezzi agricoli, che collega in modo diretto parte del fondo. Dal mio sopralluogo ho verificato che i terreni sono liberi da arbusti o piante infestanti e sono ben custoditi. In zona sono presenti pochissimi edifici rurali e quasi tutti disabitati. La qualità dei terreni visionati non coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo. Le superfici di riferimento nella mia valutazione mi sono state indicate dall' associazione dei Coltdiretti di Macerata Feltria solo la superficie totale corrisponde a quella catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 115 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 5490, reddito agrario 18,43 € reddito dominicale 19,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 114-125-219); Marini Andrea ( mapp. 116-217); Di Luca Enrica, Di Luca Giorgio, Fabbrucci Anna Maria, Fabbrucci Giuseppe, Riciatti Domenica, Riciatti Emilia, Riciatti Giuseppina e Riciatti Vincenza (map. 215)
- foglio 11 particella 124 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 1696, reddito agrario 3,07 € reddito dominicale 3,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà ( map. 114-125); Sensolini Vincenzo e Ubaldini Benito ( map.142); Angeli Maria Pia (map. 245-247)
- foglio 11 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 3474, reddito agrario 6,28 € reddito dominicale 7,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà ( map.124-114-115-219); Ubaldini Benito (map.143)
- foglio 11 particella 219 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 7518, reddito agrario 13,59 € reddito dominicale 15,53 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 125-115); Ubaldini Benito (map. 143-223); Tiboni Sergio e Tiboni Rino (map. 223-145-127-224-128); Marini Andrea (map. 116-217).
- foglio 10 particella 241 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 3, superficie 30340, reddito agrario 10,19 € reddito dominicale 9,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini : Stessa proprietà (map. 348-254); Mini Giulia (map. 242); Bucci Enzo, Pasini

Alba, Pasini Mario, Pasini Vito e Sanchini Giovanni (map. 371).

- foglio 10 particella 254 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Pascolo 1, superficie 274, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map.241 -348); Mini Giulia ( map. 242); Fabrucci Italo (map.236).
- foglio 10 particella 348 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 3, superficie 3640, reddito agrario 12,22 € reddito dominicale 11,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 241-254); Fabrucci Italo (map. 236); Ferri Eugenia Lorenzae altri (map.240)
- foglio 11 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 6208, reddito agrario 20,84 € reddito dominicale 22,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 115-124-125);Bucci Enzo, Pausini Alba, Pausini Mario, Pausini Vito e Sanchini Giovanni (map.243-foglio10); Angeli Maria Pia (map. 247 foglio 10).

Presenta una forma irregolare, un'orografia montuosa, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo- parte incolto produttivo terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32.846,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.474,17</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.473,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/03/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il terreno agricolo, pignorato, in Mercatino Conca, nella zona di Piandicastello, è coltivato dal Signor Di Luca Giorgio (esecutato).

## 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 30/07/2013 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbina ai nn. 118441/25288 di repertorio, iscritta il 31/07/2013 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 512, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario concesso a Di Luca Massimo (nato a Sassocorvaro il 18/09/1978, C.F. DLC MSM 78P18 I459U).

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

La formalità è riferita solamente a sugli immobili siti nel Comune di Auditore censiti al catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 625 e al catasto terreni al foglio n. 1 mappali 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507. E sui terreni siti in Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello censito al Catasto terreni al foglio 10 mappali 241-254-348 e al foglio 11 mappali 114-115-124-125-219.

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

pignoramento, stipulata il 18/01/2019 a firma di Tribunale di Urbino -Ufficiale Giudiziario- ai nn. 40 di repertorio, trascritta il 01/02/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 554/420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo - Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Il pignoramento ha per oggetto immobili e terreni ubicati in Comuni diversi, di seguito elencati. Immobili siti nel Comune di Auditore censiti al catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 625 e al catasto terreni al foglio n. 1 mappali 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507. E sui terreni siti in Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello censito al Catasto terreni al foglio 10 mappali 241-254-348 e al foglio 11 mappali 114-115-124-125-219. E nell'immobile ubicato in Piandimeleto censito al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 637 subalterni 1-13-16..

Per quanto riguarda il bene immobile pignorato sito a Piandimeleto è di proprietà dei Signori Di Luca Giorgio e Tiberi Alba per la quota di 1/2 ciascuno. Gli immobili pignorati nei Comuni di Auditore e Mercatino Conca sono di proprietà di Di Luca Giorgio per la quota di 1/1.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 06/05/2013), con atto stipulato il 06/05/2013 a firma di Notaio Giuseppe Mancini di Urbina ai nn. 118161/25078 di

repertorio, trascritto il 04/06/2013 a ufficio del registro di Urbino ai nn. 1894.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 10 mappali 241-254-348 e foglio 11 mappali 114-115-124-125-219.

Atto di divisione in oggetto in cui a Di Luca Giorgio viene assegnata la piena proprietà dei beni sopraindicati.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/01/1959 fino al 24/02/1978), con atto stipulato il 07/01/1959 a firma di Notaio Fucili Paolo di Urbino ai nn. 5430 di repertorio, registrato il 27/01/1958 a Urbino ai nn. 702.

Il titolo è riferito solamente a ai terreni distinti al catasto terreni al Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello, al foglio11 mappali 115-125-219.

I terreni in oggetto prima dell' atto di divisione ,erano di proprietà del Signor Ricciatti Luigi fu Giuseppe per la quota di 15/32, per la quota di 9/32 di Ricciatti Emilia, Ricciatti Vincenza e Ricciatti Isolina fu Giuseppe, ed infine per la quota di 8/32 di Ricciatti Eugenia fu Domenico.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1959 fino al 16/11/2000), con atto stipulato il 01/03/1959 a firma di Notaio Fucili Paolo di Urbino, registrato il 20/03/1959 a Urbino ai nn. 817/106, trascritto il 27/03/1959 a Urbino ai nn. 660.

Il titolo è riferito solamente a terreni distinti al Catasto Terreni Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 10 mappali 241-254-348 e foglio 11 mappali 114-124

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/02/1978 fino al 04/08/1997), registrato il 24/02/1978 a Ufficio del Registro diUrbino ai nn. 2/285, trascritto il 08/08/1991 a Urbino ai nn. 3005.

Il titolo è riferito solamente a ai terreni distinti al catasto terreni al Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello, al foglio11 mappali 115-125-219.

Con atto di Pasquale Venturini del 28/04/2004 rep.56387/1 viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 04/10/2016 al n. 3898 contro Ricciatti Luigi ed a favore di Sensolini Ida per 3/9, Ricciatti Giuseppina, Ricciatti Maria e Ricciatti Domenica per 2/9 ciascuna.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9 ciascuna, in forza di denuncia di successione (dal 24/02/1978 fino al 04/08/1997), registrato il 24/02/1978 a Ufficio del Registro diUrbino ai nn. 2/285, trascritto il 08/08/1991 a Urbino ai nn. 3005.

Il titolo è riferito solamente a ai terreni distinti al catasto terreni al Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello, al foglio11 mappali 115-125-219.

Con atto di Pasquale Venturini del 28/04/2004 rep.56387/1 viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 04/10/2016 al n. 3898 contro Ricciatti Luigi ed a favore di Sensolini Ida per 3/9, Ricciatti Giuseppina, Ricciatti Maria e Ricciatti Domenica per 2/9 ciascuna.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1997 fino al 16/11/2000), con atto stipulato il 04/08/1997 a firma di Notaio Venturini Pasquale ai nn. 34413 di repertorio, registrato il 18/08/1997 a Ufficio del Registro diUrbino ai nn. 862, trascritto il 08/08/1997 a Urbino ai nn. 2624.

Il titolo è riferito solamente a ai terreni distinti al catasto terreni al Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello, al foglio11 mappali 115-125-219.

La Signora Ricciatti Giuseppina acquista i terreni come bene personale per la quota di 7/9, da Sensolini Ida, Ricciatti Maria e Ricciatti Domenica. In questo atto viene costituita la servitù attiva di passaggio contro la proprietà di Marini Andrea, identificata al Catasto Terreni del Comune di mercatino Conca , sezione di Piandicastello al foglio 11 con i mappali 104-116-217-218.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 11 mappali 115-125-219.

In forza di atto del Notaio Pasquale Venturini di Urbino del 28/04/2004 rep. 56387/3, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro Ricciatti Giuseppina (deceduta il 16/11/2000) a favore di Di Luca Vincenzo, Di Luca Giorgio e Di Luca Enrica

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 10 mappali 241-254-348 e foglio 11 mappali 114-124.

Altri aventi diritto di proprietà sono Di Luca Giorgio per la quota di 1/6 e Di Luca Enrica per la quota di 1/6. In forza di atto del Notaio Pasquale Venturini di Urbino del 28/04/2004 rep. 56387/3, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro Ricciatti Giuseppina (deceduta il 16/11/2000) a favore di Di Luca Vincenzo, Di Luca Giorgio e Di Luca Enrica

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2000 fino al 05/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 10 mappali 241-254-348 e foglio 11 mappali 114-124.

Altri aventi diritto di proprietà sono Di Luca Vincenzo per la quota di 4/6 e Di Luca Giorgio per la quota di 1/6. In forza di atto del Notaio Pasquale Venturini di Urbino del 28/04/2004 rep. 56387/3, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro Ricciatti Giuseppina (deceduta il 16/11/2000) a favore di Di Luca Vincenzo, Di Luca Giorgio e Di Luca Enrica

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 05/02/2013 fino al 06/05/2013).

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Mercatino Conca sez. Piandicastello foglio 10 mappali 241-254-348 e foglio 11 mappali 114-124-115-125.

Altro avente diritto di proprietà è Di Luca Enrica per la quota di 1/2. In forza di atto del Notaio Giuseppe Mancini di Urbanio del 06/05/2013 rep. 118161/25078, viene trascritta accettazione tacita di eredità contro Di Luca Vincenzo (deceduto il 05/02/2013) a favore di Di Luca Giorgio e Di Luca Enrica

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Non son presenti pratiche edilizie in merito al terreno pignorato in quanto in loco non sono presenti manufatti di nessuna natura.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Come da certificato di destinazione urbanistica del 14/02/2020, rilasciato dal Comune di Mercatino Conca in cui si certifica che i terreni oggetto di pignoramento ( del Lotto 2) ricadono in zona Agricola e che in tale zona sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Fascia pedappenninica PPAR;
- Tutela Integrale PPAR - art. 40 edifici e Manufatti storici;
- Tutela specifica PPAR - art.31 Versanti;
- Tutela specifica PPAR - art. 38 Paesaggio agrario di interesse storico ambientale ;
- Sottosistema territoriale PPAR - Area C-
- Sottosistemi geologici e geomorfologici PPAR - Area G-B;
- Sottoposto ai vincoli paesistici ambientali di cui all' art. 1 della Legge 08/08/85 n. 431 - lettera c) - fiumi, torrenti, corsi d' acqua etc.
- P.A.I. area in dissesto;
- Rete natura 2000 - zone S.I.C./ Z.P.S.

**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 MERCATINO CONCA, FRAZIONE PIANDICASTELLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MERCATINO CONCA, frazione Piandicastello, della superficie commerciale di **32.846,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel lotto n. 2, unico corpo A, sono situati nel Comune di Mercatino Conca nella località di Piandicastello e non possiedono nessuna attitudine edificatoria essendo compresi in zona classificata agricola dal vigente P.R.G. comunale (vedere allegato n.5 certificato di destinazione urbanistica). Sono terreni destinati la maggior parte a seminativo in particolare alla coltivazione del loietto (tipo di foraggio molto comune nelle zone d' Italia) ed il resto lasciato ad incolto (vedere documentazione fotografica allegato n.14). I beni sono in aperta campagna e hanno forma irregolare e di media pendenza, sono suddivisi in due fondi intervallati da appezzamenti agricoli di altre proprietà. I fondi sono dislocati nell' area collinare situata nell'estrema periferia di Mercatino Conca, a circa 300 metri sul livello del mare. L'accesso al fondo è consentito da strada vicinale e stradina di campagna, quest'ultima adatta solo al transito di carri e mezzi agricoli, che collega in modo diretto parte del fondo. Dal mio sopralluogo ho verificato che i terreni sono liberi da arbusti o piante infestanti e sono ben custoditi. In zona sono presenti pochissimi edifici rurali e quasi tutti disabitati. La qualità dei terreni visionati non coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo. Le superfici di riferimento nella mia valutazione mi sono state indicate dall' associazione dei Coltdiretti di Macerata Feltria solo la superficie totale corrisponde a quella catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 115 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 5490, reddito agrario 18,43 € reddito dominicale 19,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 114-125-219); Marini Andrea ( mapp. 116-217); Di Luca Enrica, Di Luca Giorgio, Fabbrucci Anna Maria, Fabrucci Giuseppe, Riciatti Domenica, Riciatti Emilia, Riciatti Giuseppina e Riciatti Vincenza (map. 215)
- foglio 11 particella 124 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 1696, reddito agrario 3,07 € reddito dominicale 3,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà ( map. 114-125); Sensolini Vincenzo e Ubaldini Benito ( map.142); Angeli Maria Pia (map. 245-247)
- foglio 11 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 3474, reddito agrario 6,28 € reddito dominicale 7,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà ( map.124-114-115-219); Ubaldini Benito (map.143)
- foglio 11 particella 219 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 4, superficie 7518, reddito agrario 13,59 € reddito dominicale 15,53 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 125-115); Ubaldini Benito (map. 143-223); Tiboni Sergio e Tiboni Rino (map. 223-145-127-224-128); Marini Andrea (map. 116-217).
- foglio 10 particella 241 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe

Seminativo 3, superficie 30340, reddito agrario 10,19 € reddito dominicale 9,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971

Coerenze: Confini : Stessa proprietà (map. 348-254); Mini Giulia (map. 242); Bucci Enzo, Pasini Alba, Pasini Mario, Pasini Vito e Sanchini Giovanni (map. 371).

- foglio 10 particella 254 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Pascolo 1, superficie 274, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map.241 -348); Mini Giulia ( map. 242); Fabrucci Italo (map.236).
- foglio 10 particella 348 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Seminativo 3, superficie 3640, reddito agrario 12,22 € reddito dominicale 11,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 241-254); Fabrucci Italo (map. 236); Ferri Eugenia Lorenzae altri (map.240)
- foglio 11 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana Piandicastello, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 6208, reddito agrario 20,84 € reddito dominicale 22,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 31/03/1971  
Coerenze: Confini: Stessa proprietà (map. 115-124-125);Bucci Enzo, Pausini Alba, Pausini Mario, Pausini Vito e Sanchini Giovanni (map.243-foglio10); Angeli Maria Pia (map. 247 foglio 10).

Presenta una forma irregolare, un'orografia montuosa, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo- parte incolto produttivoIl terreno



*veduta panoramica del terreno*



*terreno pignorato*



*veduta terreni circostanti*

#### 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:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
tereno destinato a seminativo	28.029,00	x	100 %	=	28.029,00
terreno destinato a incolto produttivo	8.759,00	x	55 %	=	4.817,45
<b>Totale:</b>	<b>36.788,00</b>				<b>32.846,45</b>



Mappa catastale foglio 10(parte) e foglio 11(parte) sovrapposta su orto-foto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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 indagine 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 dell' anno 2019 , da interviste di tecnici delle agenzie coltdiretti. Si riporta di seguito un elenco dei valori estratti dalle fonti contattate:

- Agenzia del territorio (Valore Agricolo Medio) V.A.M. Comune di Mercatino Conca, Regione Agraria n.4 - Colline del Montefeltro- Annualità 2019 - Valore unitario per i Seminativi : €/Ha 11.557,00. - Valore unitario per Incolto produttivo : €/Ha 6.323,00.

-Interviste tecnici del settore: Valore di mercato dei terreni destinati a seminativi e ad incolto produttivo nel Comune di Mercatino Conca si aggirano sui €/Ha 10.000,00 per i primi ed €/Ha 5.500,00 per i secondi.

Ai fini della stima adatterò i seguenti Valori medi di mercato

- terreni agricoli a seminativo €/Ha 10.800,00

-terreni agricoli a incolto produttivo €/Ha 5.900,00

N.B. al fine di adeguarsi al sistema informatico per i valori di tale perizia si rende necessario esprimere i valori in €/mq e quindi pari a:

- €/mq 1,08 (seminativi)

- €/mq 0,59 (incolto-produttivo) ; nel dettaglio della consistenza la superficie dell' incolto la ragguaglio al 55% rispetto al valore del seminativo.

La suddivisione delle superfici a secondo delle coltivazioni realizzate mi sono state fornite dall' associazione Coltdiretti di Macerata Feltria, Impresa Verde Marche, che segue le pratiche amministrative dell'esecutato, Di Luca Giorgio.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32.846,45 x 1,08 = **35.474,17**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.474,17**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.474,17**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di urbino, ufficio tecnico di Mercatino Conca, agenzie: Piandimeleto , osservatori del mercato immobiliare Mercatino Conca

#### 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	32.846,45	0,00	35.474,17	35.474,17
				<b>35.474,17 €</b>	<b>35.474,17 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per quanto riguarda il lotto n.2, al fine di garantire la vendibilità si ritiene opportuno non dividerlo.

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: **€ 35.474,17**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,17**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.473,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PIANDIMELETO via della Pace 1/A, quartiere San Biagio, della superficie commerciale di **154,33** mq per la quota di:

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

L'immobile pignorato oggetto di esecuzione immobiliare (Lotto 3 - corpo A) è ubicato in Comune di Piandimeleto, Località San Biagio, Via della Pace, zona residenziale e semicentrale rispetto al centro del paese. Il fabbricato è formato dall' unione di tre palazzine suddiviso in dieci appartamenti, di cui tre al piano terra, tre al piano primo, quattro al piano secondo e terzo, al piano interrato si distribuiscono dieci garages e nove cantine; tutti i piani sono collegati da una scala comune interna e un ascensore ad uso condominiale. Il piano interrato ha ingresso principale carrabile custodito da cancello automatizzato a due ante ed un lungo spazio di manovra centrale coperto e comune a tutti i condomini. La zona residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica e via della Pace è una via comunale senza uscita, trafficata da pochi, gli abitanti locali inoltre lungo la via si distribuiscono ampie aree destinate a parcheggi e a zona verde. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nell'anno 2005 e si trova in buono stato e con un buon grado di manutenzione. I fabbricati circostanti l' immobile pignorato sono del tipo residenziali e condominiali, di recente costruzione o ristrutturazione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, il solaio del piano terra è stato realizzato con lastre in cemento tipo pradelle mentre i solai dei piani superiori sono realizzati in latero-cemento, con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con interposto isolante termico. La finitura esterna è ad intonaco poi in parte tinteggiato e in parte rifinito con mattoncini faccia vista; la copertura è suddivisa in diverse falde inclinate a quote diverse e termina con tegole portoghesi . Gli infissi esterni, le finestre sono in alluminio verniciato bianco e le avvolgibili in PVC sempre di colore bianco, le porte d'ingresso sono in legno e gli infissi interni in legno tamburato.

L' unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L' appartamento si distribuisce al piano terra ed ha l'ingresso indipendente, custodito con cancello pedonale automatizzato, il verde privato destinato a giardino si sviluppa su due lati ed è ben delimitato al confine con un muretto in cemento armato e sovrastante recinzione in ferro zincato. L'alloggio è così suddiviso: ampia zona giorno, cucina e salone e ingresso principale, tre camere da letto, uno studio e due bagni, all'esterno c'è la loggia perfettamente rifinita e pavimentata con piastrelle, con accesso diretto dal salone, dallo studio e da una camera. Inoltre nello scoperto è stata realizzata (senza permesso urbanistico) una pergola di dimensioni ml. 4,40x2,85 e altezza minima di ml.2,30 e massima ml. 2,90, con struttura di legno, con pilastri di legno, dimensioni cm.12x12, con copertura in telo plastificato, che appoggia sulla parete esterna dell' unità in oggetto. Tutti i vani abitabili hanno superfici finestrate con aerazione naturale, a parte il secondo bagno che è privo di aperture esterne ma è dotato di aerazione forzata. Il pavimento è omogeneo in tutte le stanze, definito con piastrelle in gres porcellanato tipo cotto, a parte i due servizi igienici che è in ceramica come i rivestimenti. I due bagni sono dotati entrambi di lavandino, vaso, bidet e doccia e solo nel servizio principale c'è anche la vasca. L' impianto di riscaldamento è indipendente e costituito da una caldaia standar, a metano, sistemata esternamente, da radiatori in alluminio e da due termostati fissati, uno, nella zona giorno e l'altro nel corridoio della zona notte. L' impianto elettrico, idrico e termico sono perfettamente funzionanti e del tipo ordinario.

Al garage, sottostante l' appartamento, si accede sia dal giardino di proprietà scendendo una scala esterna e sia dallo scivolo condominiale. Le pareti perimetrali sono totalmente interrato e realizzate in calcestruzzo armato gettato controterra. Il garage è un unico locale di circa 32 mq, un' altezza di circa ml. 2,50; il pavimento è in battuto di cemento, la porta d'ingresso carrabile è in alluminio del tipo basculante con prese d'aria e la porta pedonale per accedere alla scala esterna è in ferro; il locale è provvisto di impianto elettrico ed idrico . La cantina, nel piano interrato, si raggiunge attraverso un corridoio comune ed è di circa mq. 5,50, ed ha le stesse caratteristiche costruttive del garage, (Vedere documentazione fotografica allegato n.12).

L' unità immobiliare è allacciata ai servizi di acqua, energia elettrica, gas e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1/a, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 637 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Confina con la strada provinciale (mappale 574); Bertini Alessandra e Lucchetti Marco ( mappale 637 sub.17); Cabrini Norma e Santini Marco (mappale 637 sub. 18) e parte con scala condominiale (sub.26)
- foglio 38 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 56,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN , piano: Interrato (S1), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati in superficie
- foglio 38 particella 637 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN, piano: Interrato (S1), 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 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>154,33 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.445,11</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.445,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/03/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L' unità immobiliare ubicata in Piandimeleto, Via della Pace n.1/A, oggetto di pignoramento è occupata dalla famiglia, eseguita, Di Luca Giorgio composta da 4 persone (come da certificato di famiglia, allegato) : Di Luca Giorgio (nato a Mercatino Conca il 03/10/1953), Tiberi Alba (nata a Piandimeleto il 17/11/1949), Di Luca Massimo ( nato a Sassocorvaro il 18/09/1978), Di Luca Irene (nata a Sassocorvaro il 01/06/1989).

## **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, iscritta il 25/11/2005 a Urbino ai nn. 2829, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 290000.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 38 mappale 637 subalterni 2-13-16

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/01/2019 a Urbino ai nn. 25, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 75000.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Piandimeleto censiti al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 637 subalterni 2-13-16.

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

pignoramento, stipulata il 18/01/2019 a firma di Tribunale di Urbino -Ufficiale Giudiziario- ai nn. 40 di repertorio, trascritta il 01/02/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 554/420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo - Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Il pignoramento ha per oggetto immobili e terreni ubicati in Comuni diversi, di seguito elencati. Immobili siti nel Comune di Auditore censiti al catasto Fabbricati al foglio n. 1 mappale 625 e al catasto terreni al foglio n. 1 mappali 47-48-49-57-58-153-154-161-164-167-450-500-501-502-503-504-507. E sui terreni siti in Comune di Mercatino Conca , sezione di Piandicastello censito al Catasto terreni al foglio 10 mappali 241-254-348 e al foglio 11 mappali 114-115-124-125-219. E nell'immobile ubicato in Piandimeleto censito al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 637 subalterni 1-13-16..

Per quanto riguarda il bene immobile pignorato sito a Piandimeleto è di proprietà dei Signori Di Luca Giorgio e Tiberi Alba per la quota di 1/2 ciascuno. Gli immobili pignorati nei Comuni di Auditore e Mercatino Conca sono di proprietà di Di Luca Giorgio per la quota di 1/1.

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: **€ 622,18**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>152,55</b>
Ulteriori avvertenze:	

I millesimi di proprietà del bene pignorato sulla proprietà generale del fabbricato sono 152,55; i millesimi riferiti alla scala condominiale sono 3,34; quelli riferiti all' ascensore 3,34; i millesimi per quanto riguarda la rampa del garage sono 129,09.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 6563/1249 di repertorio, trascritto il 25/11/2005 a Urbino ai nn. 4715.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al Catasto Fabbricati al al foglio 38 mappale 637 subalterni 2-13-16.

I signori Di Luca Giorgio e Tiberi Alba acquistano per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale .

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1987 fino al 28/09/2000), con atto stipulato il 27/06/1987 a firma di Notaio Luciano Buonanno di Sassocorvaro ai nn. 60758/4876 di repertorio, trascritto il 26/08/1987 a Urbino ai nn. 3923.

Il titolo è riferito solamente a Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piandimeleto al foglio 38 mappale 36. (poi diventerà mappale 598).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2000 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 28/09/2000 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo ai nn. 61730 di repertorio, trascritto il 12/10/2000 a Urbino ai nn. 4768.

Il titolo è riferito solamente a Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piandimeleto, località San Biagio, al foglio 38 mappale 598 (ex 36).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 21/05/2001 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo ai nn. 74545 di repertorio, trascritto il 21/06/2002 a Urbino ai nn. 2886.

Il titolo è riferito solamente a Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piandimeleto, località San Biagio, al foglio 38 mappale 598 (ex 36).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto autentificato per muta denominazione (dal 03/12/2001 fino al 21/05/2002), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo ai nn. 71058 di repertorio, trascritto il 22/05/2002 a Urbino ai nn. 2336.

Il titolo è riferito solamente a Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piandimeleto, località San Biagio, al foglio 38 mappale 598 (ex 36).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 2455** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n.10 appartamenti, presentata il 05/07/2000 con il n. 3378 di protocollo, rilasciata il 12/03/2001 con il n. 2001 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato .

Le varianti in corso d'opera al progetto iniziale sono 2 . La prima fu presentata con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 15/10/2003 protocollo 4653; la seconda variante fu presentata con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 12/04/2005 con protocollo 1579. Per quanto riguarda l' agibilità fu depositata la richiesta di agibilità con tutte le certificazioni però non fu rilasciata. Le richieste di agibilità presentate furono due. La prima fu depositata in data 12/05/2005 con protocollo n.2246 che riguardava anche i subalterni 2 (appartamento)-16 (garage) e la seconda del 21/12/2005 protocollo n.3409 il subalterno 13 (cantina)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.25 del 24/07/2009., l'immobile ricade in zona B2 - ad uso urbano di completamento, a media densità edilizia . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata, in tali zone sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione con ricostruzione; nuova costruzione. In tali aree sono consentiti tutti gli usi urbani e tutti gli usi pubblici.. L' indice di fabbricabilità è = 0,60 mq/mq da destinare a superficie utile ; altezza massima fuori terra = 10 ml.; numero dei piani utili consentiti = 3; distanza dalle strade = ml. 6,00; distanza dai confini di proprietà e di zona = ml 5,00; distacchi tra edifici = ml.10,00.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale del subalterno 16, la suddivisione interna dell' alloggio corrisponde alla realtà, l'unica differenza è all'esterno che in una porzione di scoperto esclusivo è stata realizzata una pergola con copertura fissa in telo di plastica (pergotenda) ,(di superficie circa mq.12,50) addossata alla parete di casa, è stata costruita senza la richiesta di permessi e di conseguenza non è stata nemmeno accatastata. Per quanto riguarda il resto dell' unità immobiliare pignorata ( subb. 2-13-16) sono conformi al progetto autorizzato e depositato in Comune e l' accatastamento depositato all' Agenzia del Territorio di Pesaro.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non è presente la pergola coperta con tenda da sole fissa (pergotenda)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale : €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a scoperto esclusivo dell' alloggio in oggetto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: All' esterno dell' unità pignorata è stata installata una pergola di legno con copertura in travetti di legno e telo di plastica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La struttura in legno è possibile sanarla in quanto è stata costruita rispettando la distanza minima dai confini di proprietà, 5 ml. La pratica edilizia di sanatoria in base agli articoli 36-37 del DPR380/2001 con Permesso di Costruire.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione pecuniaria da versare al Comune di Piandimeleto: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a pergola di legno montata tra una parete esterna e lo scoperto esclusivo dell'unità in oggetto.

La realizzazione della pergola deve essere autorizzata dall' assemblea di Condominio in quanto varia il prospetto generale dell' edificio.

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

BENI IN PIANDIMELETO VIA DELLA PACE 1/A, QUARTIERE SAN BIAGIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIANDIMELETO via della Pace 1/A, quartiere San Biagio, della superficie commerciale di **154,33** mq per la quota di:

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

L'immobile pignorato oggetto di esecuzione immobiliare (Lotto 3 - corpo A) è ubicato in Comune di Piandimeleto, Località San Biagio, Via della Pace, zona residenziale e semicentrale rispetto al centro del paese. Il fabbricato è formato dall' unione di tre palazzine suddiviso in dieci appartamenti, di cui tre al piano terra, tre al piano primo, quattro al piano secondo e terzo, al piano interrato si distribuiscono dieci garages e nove cantine; tutti i piani sono collegati da una scala comune interna e un ascensore ad uso condominiale. Il piano interrato ha ingresso principale carrabile custodito da cancello automatizzato a due ante ed un lungo spazio di manovra centrale coperto e comune a tutti i condomini. La zona residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica e via della Pace è una via comunale senza uscita, trafficata da pochi, gli abitanti locali inoltre lungo la via si distribuiscono ampie aree destinate a parcheggi e a zona verde. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nell'anno 2005 e si trova in buono stato e con un buon grado di manutenzione. I fabbricati circostanti l' immobile pignorato sono del tipo residenziali e condominiali, di recente costruzione o ristrutturazione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, il solaio del piano terra è stato realizzato con lastre in cemento tipo pradelle mentre i solai dei piani superiori sono realizzati in latero-cemento, con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con interposto isolante termico. La finitura esterna è ad intonaco poi in parte tinteggiato e in parte rifinito con mattoncini faccia vista; la copertura è suddivisa in diverse falde inclinate a quote diverse e termina con tegole portoghesi . Gli infissi esterni, le finestre sono in alluminio verniciato bianco e le avvolgibili in PVC sempre di colore bianco, le porte d'ingresso sono in legno e gli infissi interni in legno tamburato.

L' unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L' appartamento si distribuisce al piano terra ed ha l'ingresso indipendente, custodito con cancello pedonale automatizzato, il verde privato destinato a giardino si sviluppa su due lati ed è ben delimitato al confine con un muretto in cemento armato e sovrastante recinzione in ferro zincato. L'alloggio è così suddiviso: ampia zona giorno, cucina e salone e ingresso principale, tre camere da letto, uno studio e due bagni, all'esterno c'è la loggia perfettamente rifinita e pavimentata con piastrelle, con accesso diretto dal salone, dallo studio e da una camera. Inoltre nello scoperto è stata

realizzata (senza permesso urbanistico) una pergola di dimensioni ml. 4,40x2,85 e altezza minima di ml.2,30 e massima ml. 2,90, con struttura di legno, con pilastri di legno, dimensioni cm.12x12, con copertura in telo plastificato, che appoggia sulla parete esterna dell' unità in oggetto. Tutti i vani abitabili hanno superfici finestrate con aerazione naturale, a parte il secondo bagno che è privo di aperture esterne ma è dotato di aerazione forzata. Il pavimento è omogeneo in tutte le stanze, definito con piastrelle in gres porcellanato tipo cotto, a parte i due servizi igienici che è in ceramica come i rivestimenti. I due bagni sono dotati entrambi di lavandino, vaso, bidet e doccia e solo nel servizio principale c'è anche la vasca. L' impianto di riscaldamento è indipendente e costituito da una caldaia standar, a metano, sistemata esternamente, da radiatori in alluminio e da due termostati fissati, uno, nella zona giorno e l'altro nel corridoio della zona notte. L' impianto elettrico, idrico e termico sono perfettamente funzionanti e del tipo ordinario.

Al garage, sottostante l' appartamento, si accede sia dal giardino di proprietà scendendo una scala esterna e sia dallo scivolo condominiale. Le pareti perimetrali sono totalmente interrata e realizzate in calcestruzzo armato gettato controterra. Il garage è un unico locale di circa 32 mq, un' altezza di circa ml. 2,50; il pavimento è in battuto di cemento, la porta d'ingresso carrabile è in alluminio del tipo basculante con prese d'aria e la porta pedonale per accedere alla scala esterna è in ferro; il locale è provvisto di impianto elettrico ed idrico . La cantina, nel piano interrato, si raggiunge attraverso un corridoio comune ed è di circa mq. 5,50, ed ha le stesse caratteristiche costruttive del garage, (Vedere documentazione fotografica allegato n.12.

L' unità immobiliare è allacciata ai servizi di acqua, energia elettrica, gas e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1/a, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 637 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Confina con la strada provinciale (mappale 574); Bertini Alessandra e Lucchetti Marco ( mappale 637 sub.17); Cabrini Norma e Santini Marco (mappale 637 sub. 18) e parte con scala condominiale (sub.26)
- foglio 38 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 56,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN , piano: Interrato (S1), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati in superficie
- foglio 38 particella 637 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. SN, piano: Interrato (S1), 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 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Carpegna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 57 Km

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad un anta -pedonale- esclusivo dell' appartamento realizzato in ferro con apertura manuale ed elettrica

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre realizzati in alluminio verniciato bianco

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*gas:* autonomo con alimentazione a metano conformità: conforme . è presente e registrato periodicamente il libretto della caldaia

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: l' impianto è funzionante e certificato con dichiarazione di conformità

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* per civile abitazione con alimentazione in da condotte in metallo o polietilenici , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: impianto funzionante

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* caldaia e elementi diffusori radianti con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: impianto funzionante e certificato con dichiarazione di conformità e libretto d' impianto aggiornato periodicamente

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* per civili abitazioni la reti di smaltimento è realizzata in condotte in cemento o materiali plastici con recapito in fognatura pubblica conformità: impianto funzionante

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Fabbricato



Porzione di giardino di proprietà dell'esecutato



Bagno principale



Tettoia in legno

CLASSE ENERGETICA:

[215,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-4531 registrata in data 17/02/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	107,15	x	100 %	=	107,15
loggia	19,10	x	35 %	=	6,69
garage	36,85	x	50 %	=	18,43
cantina	6,30	x	20 %	=	1,26
scoperto	25,00	x	15 %	=	3,75
scoperto (eccedenza 25 mq)	341,20	x	5 %	=	17,06
<b>Totale:</b>	<b>535,60</b>				<b>154,33</b>



Planimetria catastale -alloggio-Piano Terra-



Planimetria catastale - garage -Piano Interrato -



Planimetria catastale - cantina - Piano Interrato -

**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: 17/02/2020  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Pegasus  
Descrizione: appartamento ristrutturato in palazzina di 4 unità abitative.  
Indirizzo: Piandimeleto zona residenziale  
Superfici principali e secondarie: 183  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.092,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 30/03/2017  
Fonte di informazione: conservatoria dei registri di Urbino  
Descrizione: alloggio confinante con quello pignorato  
Indirizzo: Via della Pace n.1 - Piandimeleto  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Comune di Piandimeleto zona centrale - tipologia : abitazioni civili, destinazione residenziale (17/02/2020)  
Valore minimo: 770,00  
Valore massimo: 1.100,00  
geometra di Piandimeleto (19/02/2020)  
Domanda: Poche richieste  
Offerta: Media offerta in particolare di case degli anni 1970/1980 da ristrutturare  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni  
Valore minimo: 950,00  
Valore massimo: 1.150,00

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 moltiplicato tale cifra per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto. Questo coefficiente tiene conto del piano in cui è sito l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna delle stanze, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici .

- Coefficiente di piano (Piano terra) = 1,00
- Coefficiente di esposizione (l' affaccio principale è sul giardino di proprietà) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 2005) Vetustà: circa 15 anni e conservazione : ottima dell'edificio = coef. 0,95
- Coefficiente del rapporto superficie /servizi (numero di servizi igienici :2) = 1,00

- Coefficiente di rifinitura (tipo di rifinitura media) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale)= 1,00
- Coefficiente di rischio sismico ( fabbricato con struttura portante in cemento armato e realizzato dopo l'introduzione delle normative antisismiche, planimetria regolare) = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,95

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando a metà quelle di confine, e le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e dello scoperto esclusivo sono state valutate moltiplicandole per una specifica percentuale e così per questo bene si sviluppa un totale di mq 154,33.

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del particolare periodo di crisi in cui versa il settore dell'edilizia si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.100,00 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.

$$1.100,00 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.045,00$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	154,33	x	1.045,00	=	<b>161.274,85</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 161.274,85</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 161.274,85</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell' immobile si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando: gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, l' atto di compravendita dell' unità immobiliare sita in aderenza a quella pignorata e con simili caratteristiche e superficie, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Piandimeleto, agenzie: Piandimeleto e Urbino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate di Pesaro - Comune di Piandimeleto -, ed inoltre: Atto di compravendita del notaio Campanile (dell'anno 2017) riferito all' appartamento confinante con quello pignorato.

#### 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	154,33	0,00	161.274,85	161.274,85
				<b>161.274,85 €</b>	<b>161.274,85 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il lotto n.3, al fine di garantire la vendibilità si ritiene opportuno non dividerlo.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 8.063,74**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.766,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.445,11**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,11**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.445,00**

data 04/03/2020

il tecnico incaricato  
MONICA PROFILI