



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2021

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Claudio Marchetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

CHIARA POLVERARI

CF:PLVCHR76L69D488X

con studio in SAN COSTANZO (PU) CORSO MATTEOTTI 78

telefono: 0721957510

email: c.polverari@gmail.com

PEC: chiara.polverari@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio composto da laboratorio e abitazione a MONDAVIO CONTRADA MONTALTO 1, frazione SANT'ANDREA DI SUASA, della superficie commerciale di **100,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

Il lotto è formato da un edificio su due piani costruito a ridosso delle mura castellane del centro storico di Sant'Andrea di Suasa. Il piano terra è destinato a bottega-laboratorio mentre il piano primo è destinato ad abitazione.

L'ingresso al piano terra si trova sul lato est dell'edificio ed è direttamente sulla strada pubblica denominata contrada Montalto. Anche l'ingresso al piano primo si trova direttamente sulla strada pubblica denominata contrada Montalto ed è sul lato sud dell'edificio. La copertura è a padiglione. L'origine costruttiva dell'edificio risale con ogni probabilità agli anni '30.

La viabilità locale è in buono stato di conservazione. La Via Pergolese si trova a circa 3 chilometri e vi si trovano i più vicini servizi commerciali. Mondavio, dove si trovano i servizi amministrativi, i servizi sanitari, i servizi di pubblica sicurezza, si trova a 7,5 chilometri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 260 cm al Piano Terra e 285 cm al Piano Primo..Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTALTO 10, piano: TERRA, intestato a (XXXXXXXXXX)
- foglio 27 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTALTO 10, piano: TERRA-PRIMO, intestato a (XXXXXXXXXX)

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.700,00
Data della valutazione:	14/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2010 ai nn. 1548/6262 di repertorio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 400000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/07/2012 ai nn. 1186/6671 di repertorio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 26000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/11/2015 ai nn. 7529/11628 di repertorio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 25/06/2021 ai nn. 6073/8964 di repertorio, a favore di [REDACTED]
SRL, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2006), con atto stipulato il 05/07/2006 ai nn. 31304/8251 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a PESARO ai nn. 6411/12620

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 16/01/2003)



██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2003 fino al 05/07/2006), con atto stipulato il 26/01/2003 ai nn. 17067 di repertorio, trascritto il 22/01/2003 a PESARO ai nn. 751/1127

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. DIA n. 3181/2005, intestata a ██████████, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 09/09/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - ZONE STORICHE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale relativa del sub. 1 non è presente il locale "grotta".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le componenti dell'impianto elettrico sono da verificare, sostituire e certificare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione di alcune componenti.



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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e sostituzione componenti impianto elettrico.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN MONDAVIO CONTRADA MONTALTO 1, FRAZIONE SANT'ANDREA DI SUASA

EDIFICIO COMPOSTO DA LABORATORIO E ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio composto da laboratorio e abitazione a MONDAVIO CONTRADA MONTALTO 1, frazione SANT'ANDREA DI SUASA, della superficie commerciale di **100,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto è formato da un edificio su due piani costruito a ridosso delle mura castellane del centro storico di Sant'Andrea di Suasa. Il piano terra è destinato a bottega-laboratorio mentre il piano primo è destinato ad abitazione.

L'ingresso al piano terra si trova sul lato est dell'edificio ed è direttamente sulla strada pubblica denominata contrada Montalto. Anche l'ingresso al piano primo si trova direttamente sulla strada pubblica denominata contrada Montalto ed è sul lato sud dell'edificio. La copertura è a padiglione. L'origine costruttiva dell'edificio risale con ogni probabilità agli anni '30.

La viabilità locale è in buono stato di conservazione. La Via Pergolese si trova a circa 3 chilometri e vi si trovano i più vicini servizi commerciali. Mondavio, dove si trovano i servizi amministrativi, i servizi sanitari, i servizi di pubblica sicurezza, si trova a 7,5 chilometri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 260 cm al Piano Terra e 285 cm al Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTALTO 10, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
- foglio 27 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTALTO 10, piano: TERRA-PRIMO, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 km

scarso



ferrovia distante 25 km



autobus distante 4 km

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆★★★☆☆☆
panoramicità:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆★★★☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆★★★☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si trova sulla strada denominata Contrada Montalto percorrendo la quale si accede al centro storico entro le mura castellane. Subito prima di attraversare l'arco di accesso al centro storico, sulla destra, accanto all'arco, si trova l'edificio in questione. L'edificio è quindi adiacente alla arco di accesso al centro storico ed a ridosso delle mura castellane.

Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. Al piano terra si trovano un locale laboratorio, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un locale scavato nel terreno, una sorta di grotta ricavata, attraverso uno scavo nella roccia, al di sotto della fortificazione delle mura castellane. In questo locale scavato nella roccia filtra acqua attraverso il fronte di scavo e vi si trova un ristagno d'acqua permanente. Al piano primo si trovano una cucina, una camera, una dispensa ed un ripostiglio.

La struttura è in muratura portante di blocchi in laterizio, i solai sono in voltine di laterizi, la scala è in legno ed anche la struttura di copertura è in legno. I tramezzi sono in forati. L'edificio è stato rinforzato con l'inserimento di alcune travi in acciaio. Gli infissi sono in legno. I pavimenti sono in battuto di cemento al piano terra e in graniglia di marmo al piano primo. Le pareti esterne sono intonacate, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I locali del piano terra hanno un'altezza media interna intorno a 2,60 m , mentre i locali del piano primo hanno un'altezza media interna intorno a 2,85 m.

E' presente una diffuso sistema di infiltrazioni di acqua meteoriche dalla copertura che ha creato problemi di umidità in diversi punti dei soffitti del piano superiore e in alcune porzioni della muratura. E' presente anche un forte degrado dovuto all'umidità di risalita dal terreno ed anche all'acqua filtrante dalla parete di scavo della grotta al piano terra.

La copertura è a padiglione in tegole marsigliesi posate direttamente sui travetti in legno. L'edificio non è isolato né riscaldato. E' presente solo un focolare al piano primo.

Dal punto di vista impiantistico nell'edificio è presente solo l'impianto elettrico.

L'insieme si presenta in mediocre stato di conservazione con particolare riferimento alla copertura.

Quanto descritto è rappresentato e documentato dal rilievo fotografico e planimetrico allegato.

CLASSE ENERGETICA:



[514,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 041028-18473 registrata in data 12/01/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUL PIANO TERRA	56,43	x	100 %	=	56,43
SUL PIANO PRIMO	44,47	x	100 %	=	44,47



Totale:	100,90	100,90
----------------	---------------	---------------

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: 07/12/2021

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Appartamento su due piani non agibile all'interno del borgo di Sant'Andrea di Suasa.

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/12/2021

Fonte di informazione: Mitula - agenzia Immobiliare

Descrizione: Casolare subito fuori le mura del borgo di Sant'Andrea di Suasa.

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 347,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2021

Fonte di informazione: OMI - primo semestre 2021 - zona centrale - ed. residenziale - stato di conservazione NORMALE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 710,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile ad oggi risulta essere valorizzato dai seguenti fattori positivi:

- posizione interessante dal punto di vista storico-artistico;
- posizione panoramica;
- potenzialità di riuso a scopo turistico-ricettivo.

L'immobile ad oggi risulta essere penalizzato dai seguenti fattori negativi:

- mediocre stato di conservazione con particolare riferimento alla copertura;



- necessità di effettuare un intervento di ristrutturazione;
- assenza di impianti e di servizi igienici e di rete di scarico collegata alla pubblica fognatura;
- lontananza dai principali servizi.

Considerando il mediocre stato conservativo e l'attuale tendenza del mercato immobiliare che non vede ancora una grossa spinta della domanda in particolare in questi centri più lontani dalla costa, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di: **240,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,90 x 240,00 = **24.216,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.216,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.216,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è basato sulla comparazione dei prezzi ed è composto dalle seguenti fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- valutazione qualitativa e quantitativa delle variabili individuate;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima;
- analisi dei fattori positivi e dei fattori negativi strettamente legati allo stato del bene oggetto di stima;
- valutazione definitiva del valore del bene.

I valori ordinari di mercato per unità immobiliare ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Mondavio - San Andrea di Suasa, in mediocre stato conservativo, sono stati desunti consultando:

- I listini dell'OMI "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio;
- Gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Comune di Mondavio, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	Edificio composto da laboratorio e abitazione	100,90	0,00	24.216,00	24.216,00
				24.216,00 €	24.216,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.716,00**

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: **€ 16,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2021

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

A **rustico** a PERGOLA VIA CUPPIO, della superficie commerciale di **591,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La proprietà è formata un complesso di due edifici rurali, principale e secondario, entrambi collabenti e la loro area di pertinenza.

La proprietà è raggiungibile attraverso una strada sterrata che si dirama da Strada Località Serralta.

La strada sterrata è difficilmente percorribile in auto. Inoltre la strada interseca un corso d'acqua che risulta essere guadabile perché di sezione e portata limitata. Gli edifici, principale e secondario, risultano inaccessibili a causa della vegetazione spontanea presente nelle immediate vicinanze. Sono visibili da una distanza di circa 20 metri. E' stato possibile prenderne visione dall'alto accedendo al fondo adiacente che si trova ad una quota altimetrica maggiore. L'edificio principale si sviluppa su due piani. Il tetto risulta quasi interamente crollato insieme ad alcune porzioni di muratura portante e ad alcune parti dei solai di interpiano. Gli infissi sono quasi totalmente assenti. L'edificio secondario, anch'esso in origine probabilmente su due livelli, è quasi interamente crollato, rimangono alcune porzioni di muratura portante del piano terra ed un pilastro che ha ancora l'altezza originaria e quindi corrispondente a due livelli. Non è possibile ipotizzare la destinazione di questo secondo edificio mentre l'edificio principale era probabilmente destinato a residenza al piano superiore ed a magazzino-stalla al piano terra, in analogia rispetto agli edifici rurali della stessa tipologia ed epoca di costruzione.

Il terreno di pertinenza degli edifici è in pendenza e occupato da una fitta vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 154 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 2938 mq, intestato a [REDACTED]

B **terreno agricolo** a PERGOLA VIA CUPPIO, della superficie commerciale di **16.545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] identificazione catastale:

- foglio 82 particella 148 (catasto terreni), superficie 13238, intestato a [REDACTED]
- foglio 82 particella 152 (catasto terreni), superficie 911, intestato a [REDACTED]
- foglio 27 particella 29 (catasto terreni), superficie 2396, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.136,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 76.570,00



trova:

Data della valutazione:

14/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Erogazione parziale

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2015 a firma di ATTO GIUDIZIARIO ai nn. 3658 di repertorio, a favore di [REDACTED] A, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



DI CUI AL PUNTO A

rustico a PERGOLA VIA CUPPIO, della superficie commerciale di **591,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXX)

La proprietà è formata un complesso di due edifici rurali, principale e secondario, entrambi collabenti e la loro area di pertinenza.

La proprietà è raggiungibile attraverso una strada sterrata che si dirama da Strada Località Serralta.

La strada sterrata è difficilmente percorribile in auto. Inoltre la strada interseca un corso d'acqua che risulta essere guadabile perché di sezione e portata limitata. Gli edifici, principale e secondario, risultano inaccessibili a causa della vegetazione spontanea presente nelle immediate vicinanze. Sono visibili da una distanza di circa 20 metri. E' stato possibile prenderne visione dall'alto accedendo al fondo adiacente che si trova ad una quota altimetrica maggiore. L'edificio principale si sviluppa su due piani. Il tetto risulta quasi interamente crollato insieme ad alcune porzioni di muratura portante e ad alcune parti dei solai di interpiano. Gli infissi sono quasi totalmente assenti. L'edificio secondario, anch'esso in origine probabilmente su due livelli, è quasi interamente crollato, rimangono alcune porzioni di muratura portante del piano terra ed un pilastro che ha ancora l'altezza originaria e quindi corrispondente a due livelli. Non è possibile ipotizzare la destinazione di questo secondo edificio mentre l'edificio principale era probabilmente destinato a residenza al piano superiore ed a magazzino-stalla al piano terra, in analogia rispetto agli edifici rurali della stessa tipologia ed epoca di costruzione.

Il terreno di pertinenza degli edifici è in pendenza e occupato da una fitta vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 154 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 2938 mq, intestato a (XXXXXX)

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio principale ha struttura in muratura portante mista, di mattoni pieni di laterizio a 2-3 teste ed in alcuni tratti in blocchi portanti. I solai di piano e la copertura sono in legno. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le porzioni di muratura ancora in piedi presentano uno strato di finitura d'intonaco su entrambi i lati. Non è possibile acquisire ulteriori informazioni sui locali interni dell'edificio in quanto questo risulta inaccessibile data la quantità di vegetazione spontanea presente nelle immediate vicinanze. In ogni caso l'edificio è inagibile. L'edificio secondario aveva una struttura portante in muratura di mattoni pieni. Altro non ci è dato sapere vista la mancanza di elementi visibili.

L'insieme si presenta in pessimo stato di conservazione.

Quanto descritto è rappresentato e documentato dal rilievo fotografico e planimetrico allegato.

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	
SUL PIANO TERRA calcolata da Mappa Catastale (116,25+149,64)	265,89	x	100 %	=	265,89	
SUL PIANO PRIMO calcolata da Mappa Catastale (116,25+149,64)	265,89	x	100 %	=	265,89	
area di pertinenza - scoperto esclusivo - primi 25mq di 2866,46 mq	25,00	x	10 %	=	2,50	
area di pertinenza - scoperto esclusivo - restanti mq	2.841,46	x	2 %	=	56,83	
Totale:	3.398,24				591,11	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Italcasa - agenzia immobiliare

Descrizione: Rustico con 2500 mq di scoperto esclusivo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tombole Italian Real Estate

Descrizione: Rustico con 4000 mq di terreno

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Italcasa

Descrizione: Rustico con 8000 mq di terreno



Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima è basato sulla comparazione dei prezzi ed è composto dalle seguenti fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- valutazione qualitativa e quantitativa delle variabili individuate;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima;
- analisi dei fattori positivi e dei fattori negativi strettamente legati allo stato del bene oggetto di stima;
- valutazione definitiva del valore del bene.

I valori ordinari di mercato per ruderi ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Pergola, in pessimo stato conservativo, sono stati desunti consultando:

- Gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona.

L'immobile ad oggi risulta essere valorizzato dai seguenti fattori positivi:

- posizione interessante dal punto di vista paesaggistico;
- potenzialità di riuso a scopo turistico-ricettivo.

L'immobile ad oggi risulta essere penalizzato dai seguenti fattori negativi:

- pessimo stato di conservazione;
- necessità di effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione;
- difficile accesso carrabile;
- lontananza dai principali servizi.

Considerando il mediocre stato conservativo, la posizione scomoda e l'attuale tendenza del mercato immobiliare, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di: **100,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 591,11 x 100,00 = **59.110,92**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-10,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.100,00**



BENI IN PERGOLA VIA CUPPIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PERGOLA VIA CUPPIO, della superficie commerciale di **16.545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX) Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 148 (catasto terreni), superficie 13238, intestato a XXXXXXXXXX
- foglio 82 particella 152 (catasto terreni), superficie 911, intestato a XXXXXXXXXX
- foglio 27 particella 29 (catasto terreni), superficie 2396, intestato a XXXXXXXXXX

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno della particella 148 è in gran parte incolto, mentre le particelle 29 e 152 sono per la maggiorparte occupate dalla vegetazione (alberi e arbusti). Il terreno è in pendenza. Il confine sud-ovest del terreno è definito dal corso d'acqua lungo il quale è presente una fitta vegetazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo - Foglio 82 part. 148	13.238,00	x	100 %	=	13.238,00
Terreno agricolo - Foglio 82 part. 152	911,00	x	100 %	=	911,00
Terreno agricolo seminativo - Foglio 82 part. 29	2.396,00	x	100 %	=	2.396,00
Totale:	16.545,00				16.545,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Descrizione: Terreno in Località Pantana - Pergola

Superfici principali e secondarie: 34949

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.454,00 pari a 0,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Descrizione: Terreno in Località Pantana - Pergola

Superfici principali e secondarie: 33258

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.693,00 pari a 1,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno ad oggi risulta essere valorizzato dai seguenti fattori positivi:

- posizione interessante dal punto di vista paesaggistico;
- appetibilità in collegamento al rudere trattato nel corpo A.

Il terreno ad oggi risulta essere penalizzato dai seguenti fattori negativi:

- pendenza;
- superficie limitata;
- diffusa vegetazione spontanea;
- difficile accesso.

Considerando la situazione orografica e la situazione di diffusa vegetazione, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di: **12.000 €/ha**, quindi 1,20 €/mq.

Viene applicata una riduzione del valore pari al 20% per la presena di diffusa di vegetazione spontanea in particolare concentrata nei mappali 29 e 152.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.545,00 x 1,20 = **19.854,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione minor valore presenza diffusa di vegetazione	-2.382,48
Arrotondamento	-1,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.470,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il criterio di stima è basato sulla comparazione dei prezzi ed è composto dalle seguenti fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- valutazione qualitativa e quantitativa delle variabili individuate;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima;
- analisi dei fattori positivi e dei fattori negativi strettamente legati allo stato del bene oggetto di stima;
- valutazione definitiva del valore del bene.

I valori ordinari di mercato per ruderi ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Pergola, in simile stato conservativo, sono stati desunti consultando:

- Gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Mondavio e Pergola, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	rustico	591,11	0,00	59.100,00	59.100,00
B	terreno agricolo	16.545,00	0,00	17.470,00	17.470,00
				76.570,00 €	76.570,00 €

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: **€ 76.570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.570,00

data 14/01/2022

il tecnico incaricato
CHIARA POLVERARI

