



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL RAPPRESENTATA DALLA SUA PROCURATRICE SPECIALE CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO PALMA

CF:PLMGCM71P27L500Q

con studio in URBINO (PU) via del Popolo, 27

telefono: 0000000000

email: minopamma@hotmail.com

PEC: giacomo.palma@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Struttura ricettiva in casale storico** a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **990,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Grande edificio storico suddiviso in tre unità immobiliari. La prima (sub. 1 - struttura ricettiva) è disposta su quattro livelli, con al piano seminterrato (sottostrada), circa 7 vani maggiori ad uso cantina e depositi, 3 wc, 1 lavanderia, 3 vani minori ad uso disimpegno e ripostigli, 1 vano con soppalco ad uso camera, 2 portici (a volta) e, ad un livello di poco superiore, la zona dedicata a forno a legna e cucine con spogliatoio e servizi per il personale; 2 scoperti esclusivi; al piano terra, 2 ingressi, 2 sale pizzeria, 1 cucina soggiorno, 1 mostra vini, 1 mostra artigianale, 1 wc, 1 camera, 2 ripostigli e 1 guardaroba; il piano primo è suddiviso in 6 camere con bagno (1 anche con soppalco), oltre a disimpegni, 1 camminamento scoperto verso altra unità (sub. 2); al secondo piano (sottotetto), 8 vani e 1 bagno. La seconda unità immobiliare (sub. 2 - monolocale) è disposta su un solo livello, ovvero piano primo, ed è composta da un camera da letto/soggiorno con bagno. La terza (sub. 3 - in corso di definizione) consiste sostanzialmente in uno spazio scoperto, delimitato da muri di contenimento, ad uso cortile. Confini: al F. 77, Part. 5, Part. 58 (corte), Part. 69. (vedi All. 03.1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml (var.). Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.449,54 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Struttura ricettiva. Sul fabbricato è fissato un punto fiduciale (02/0770/A327).
- foglio 77 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 55,00 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Abitazione.
- foglio 77 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
In corso di definizione. (vedi All. 02.1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2009.

A.1 terreno agricolo, composto da 17 particelle catastali (vedi All. 02.1).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 1080, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO U, superficie 2996, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO 1, superficie 10876, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 61 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO 1, superficie 9556, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6070, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 616, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 4884, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 27140, reddito agrario 4,20 €, reddito dominicale 19,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 6020, reddito agrario 9,33 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6385, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 351, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 927, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 72, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 1747, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreno di circa 79042 mq, a corredo del fabbricato. Nb: i terreni hanno in parte perso l'originaria qualità indicata in visura. Seminativi e pascoli in via di rimboschimento naturale. Confini: al F. 61, Part. 10, Part. 95, Torrente Biscubio, altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	990,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	79.042,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 478.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.100,00
Data della valutazione:	08/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo del 03/12/2022 e del 20/02/2023 in presenza di IVG; ulteriore sopralluogo in data 24/03/2023. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 17/10/2022; risposta dell'11/11/2022: con gli identificativi catastali indicati nel pignoramento non risultano contratti di locazione / comodato d'uso riguardanti l'esecutato come dante causa; nel contratto di comodato l'identificazione catastale è ancora quella del CT, prima della costituzione d'ufficio del 29/01/2021. (vedi All. 07; vedi anche relazione IVG)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 14/02/2023 e 17/03/2023 tramite SISTER, sulla banca dati della Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino. A nome dell'esecutato (codice fiscale), non risultano formalità successive al verbale di pignoramento immobili del 20/01/2022, Rep. n. 41. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 08)

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**, stipulata il 14/10/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 66180/27229 di repertorio, iscritta il 20/10/2008 a Urbino ai nn. 1639 RP e 7715 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni (proroga di ulteriori 10 anni, con annotazione presentata il 24/01/2011 a Urbino ai nn. 113 RP e 470 RG).

La formalità interessa i terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 151, 154, 155, 156, 160, 162, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 63. Alcune particelle sono variate.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/02/2022 a Urbino ai nn. 518 RP e 685 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 20/01/2022, Rep. n. 41.

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:	€. 12.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nb: l'area è servita da strade sterrate che presentano tracciati catastali non aggiornati, e viceversa sono presenti particelle identificate come terreni che invece assolvono alla funzione di strade locali/vicinali (es. 91, 105, 152, 157 e altre); il quadro - tipico delle zone rurali - apparentemente precede la fase in cui proprietari confinanti privati e amministrazione comunale, di concerto, stipulano atti di sdemanializzazione e permuta di relitti stradali, dando luogo alla regolarizzazione dei tracciati (e dei rispettivi diritti). In modo particolare, tra i fabbricati corrispondenti al F. 77, Part. 78 e al F. 61, Part. 184, ovvero tra i due fogli contigui, è indicata in mappa una strada "vicinale Osteria Nuova - Fagnile Campodonico", fisicamente non più in essere in quel tratto, dunque presumibilmente dismessa per mutate esigenze dell'uomo da tempi remoti. La corte identificata al F. 77, Part. 58 (non elencata nel pignoramento) invece tuttora assolve a detta funzione. Sarà necessario stipulare opportuna servitù di passaggio sulla strada ora ricadente in gran parte sulla Part. 95, eventualmente fino alla corte (Part. 58) onde garantire l'accesso alle proprietà.

Una porzione del fabbricato identificato al F. 77, Part. 78, sub. 2 è fuori sagoma, ovvero ricade sulla Part. 58 (corte).

Per quanto riguarda la manutenzione, l'immobile risente del mancato utilizzo per un tempo prolungato, sia internamente che esternamente.

Rilievo fotografico e a vista; superfici dedotte da planimetrie di progetto, planimetrie catastali e visure (terreni).

Amianto/indagini esplorative:

Nb: sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Attenzione: sui terreni si segnalano locali accumuli impropri di materiali domestici dismessi (es. mobilio, sanitari, suppellettili, pneumatici, ecc.) tali da richiedere interventi di smaltimento e/o bonifica per la piena fruibilità.

Alcuni impianti e/o manufatti minori potrebbero non essere più visibili causa crescita della vegetazione.

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende – tra l'altro - anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, poiché dipende strettamente dall'attività che ivi sarà svolta (ad es. attività commerciale / ricettiva dotata di apparecchiature per cottura e/o refrigerazione ad alto consumo).

Il CTU sottoscritto non si esprime né sulle conformità di tipo igienico-sanitarie come da prescrizioni dell'ASUR, né su quelle afferenti agli scarichi come da prescrizioni di Marche Multiservizi.

Data la complessità del quadro, sia attuale che futuro (soprattutto nell'ottica di un riavvio dell'attività ricettiva) si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia per ogni specifica disciplina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di Notaio Paolo Cioccia ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a Urbino ai nn. 1135 RP e 1617 RG.

Atto di acquisto dei terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 69, 58. I fabbricati storici erano tutti identificati al CT come "rurali" (al F. 61, Part. 56, e al F. 77, Part. 6 e Part. 7, poi sopprese). Sopprese anche al F. 61 le Part. 90, 93, e 96. La formalità riguarda anche una particella (corte) non compresa nel pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Apecchio in presenza in data 03/12/2022 e in data 16/02/2023 (richiesta via PEC: 18/10/2022, compreso CDU; sollecito in data 08/11/2022; rinnovo richiesta via PEC del 13/02/2022); emesso CDU in data 15/02/2023; inviate successivamente al CTU ulteriori pratiche edilizie (4) in data 24/02/2023. Non sono stati reperiti documenti afferenti agli aspetti strutturali/sismici per nessun fabbricato.

La cronologia delle trasformazioni edilizie del fabbricato (Part. 78) si può sintetizzare come segue: nel 1992 un precedente proprietario avvia una importante sistemazione della storica struttura, con finalità ricettive; da parte dell'attuale proprietario (esecutato) invece vengono presentate in successione, Denuncia di Inizio Attività prot. 349 del 2007 per ristrutturazione edilizia e relativa richiesta di agibilità (prot. 5014 del 2008, non completa); Denuncia di Inizio Attività prot. 2633 del 2009 per manutenzione straordinaria; Denuncia di Inizio Attività prot. 7258 del 2009 per ristrutturazione edilizia. I dettagli sono riportati qui di seguito. (vedi All. 05.1)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (Denuncia Inizio Attività) **N. 0349*/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO (...), presentata il 19/01/2007 con il n. * di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Part. 78, sub. 1 (P1).

(Prat. Ed. n. 04). Dalla relazione tecnica si evince che i lavori riguardavano principalmente le divisioni interne per migliorare la funzionalità, che non erano previste modifiche né al volume, né alle bucatore esterne, né alle quote dei solai, e che erano previsti rifacimenti di finiture e impianti (idrico, riscaldamento, elettrico). Richiesta di Certificato di Agibilità del 23/07/2008 con il n. 5014 di protocollo: segue richiesta di documentazione integrativa del 07/08/2008; iter non completato (tra le varie richieste del SUE del Comune di Apecchio, la copia della "Dichiarazione per l'iscrizione al Catasto", operazione poi espletata d'ufficio nel 2021). Elaborato grafico privo di quote (solo superfici).

DIA (Denuncia Inizio Attività) **N. 7258*/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO (...), presentata il 20/10/2009 con il n. * di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Part. 78, sub. 1 (PS1).

(Prat. Ed. n. 50). Dalla relazione tecnica si evince che i lavori riguardavano principalmente la realizzazione di tramezzi per riorganizzare i servizi igienici, rifacimento infissi, pavimenti e impianti, ripuliture e tinteggiature. Elaborato grafico privo di quote (solo superfici).

DIA (Denuncia Inizio Attività) **N. 2633*/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (...), presentata il 24/04/2009 con il n. * di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Part. 78, sub. 2 (P1).

(Prat. Ed. n. 16). Dalla relazione tecnica si evince che i lavori riguardavano il monolocale (camera matrimoniale e servizio igienico), ove erano previsti principalmente: rifacimento pavimenti, tinteggiature, sostituzione di alcuni infissi, ripulitura facciate; non erano previste modifiche né in altezza, né al volume, né alle bucatore. Poiché nel 2009 la suddivisione catastale era diversa da quella attuale (2021), nell'elaborato grafico è rappresentato tutto il piano primo (P1) del complesso, anche per la parte non oggetto di intervento: pertanto questo è acquisito come lo stato più aggiornato (presenti differenze di entità contenuta con la planimetria della pratica del 2007). Elaborato grafico privo di quote (solo superfici).

Concessione Edilizia N. 54/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE INTERNA ED ESTERNA DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A PIZZERIA E VIDEO BIRRERIA, presentata il 26/11/1992, rilasciata il 14/09/1993 con il n. 4440 di protocollo, agibilità del 20/10/1995 con il n. 347 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Part. 78.

Nel titolo edilizio l'identificazione catastale è ancora quella del CT, prima della costituzione d'ufficio del 29/01/2021. Certificato di Abitabilità richiesto in data 23/01/1995 da soggetto diverso dal titolare della Concessione Edilizia. Relazione tecnica non presente in cartella.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 5 del 08/02/1999 (con annesso Regolamento Edilizio), l'immobile ricade in zona D5 (in parte), Agricola (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: [estratto da Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/02/2023] A. che i terreni distinti al catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particelle nn. 173-174; foglio n. 61, particelle nn. 2 (mq 1018 circa), 6 (mq 145 circa), 8 (mq 200), 91 (mq 510 circa), 92 (mq 831 circa), 94, 95 (mq 714 circa), 97 (mq 15 circa), 98 (mq 7 circa), 104 (mq 4004 circa), 105 (mq 237 circa), 106 (mq 337 circa), 107 (mq 193 circa), 110 (mq 83 circa), 152, 154 (mq 764 circa), 155, 157, 160 (mq 403 circa), 161 (mq 53 circa), 162 (mq 50 circa), 172 (mq 12523 circa), 175 (mq 10673 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona "D5" come risulta dal Piano particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro turistico - ricettivo" in località Pian di Landuccio" approvato definitivamente con delibera C.C. n. 52 del 23/09/2006. (...) PRESCRIZIONI - Il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando gli indici e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro turistico - ricettivo" in località Pian di Landuccio". B. che i terreni distinti al catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particella n. 184 sub 1 e sub. 2; foglio n. 77 particelle nn. 5, 69, 78 sub 1 e sub. 2; foglio n. 61 particelle nn. 1, 2 (mq 25136 circa), 3, 6 (mq 27 circa), 7, 8 (mq 10676 circa), 9, 86, 87, 88, 89, 91 (mq 68 circa), 92 (mq 1209 circa), 95 (mq 514 circa), 97 (mq 85 circa), 98 (mq 51 circa), 104 (mq 2381 circa), 105 (mq 114 circa), 106 (mq 590 circa), 107 (mq 107 circa), 109, 110 (mq 181 circa) 111, 113, 154 (mq 16 circa), 160 (mq 1299 circa), 161 (mq 162 circa), 162 (mq 47 circa), 172 (mq 1950 circa), 175 (mq 2553 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona ad uso agricolo. PRESCRIZIONI - NUOVE ABITAZIONI: a) VOLUME FABBRICATO: non superiore a mc. 1.000 fuori terra, b) ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,5 (misurati a valle per terreni in declivio), c) DISTANZA: dai confini ml. 20; ATTREZZATURE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA: a) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: 0,03 mc/mq, b) SUPERFICIE COPERTA: non superiore a mq. 200, c) DISTANZE: dai confini ml. 20, dall'abitazione ml. 10, d) ALTEZZA MASSIMA: ml. 4,5 (ml. 5,5 misurati a valle per terreni in declivio). I terreni di cui sopra sono soggetti: - alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"; - ai vincoli di edificabilità cui al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 3 novembre 1989, n. 197. . Per le informazioni complete, vedi il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All. 06). Nb: vedi anche presso il Comune di Apecchio, Determinazione n. 603 del 30/12/2003, avente ad oggetto il cambio intestazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "Centro tutistico - ricreativo in località Pian di Landuccio", ovvero subentro (voltura) nella nuova convenzione e su tutti gli atti inerenti il P.P. dalla società attuale proprietaria ad altra società (omissis, con sede in Fermignano).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizio-urbanistica dei fabbricati: il CTU ha svolto una verifica a vista dei fabbricati - in condizioni ambientali non ottimali -, rilevando un quadro di difformità diffuse in cui spicca per importanza, l'ampliamento dei locali cucina nell'estremità meridionale della struttura, intervento che nel linguaggio di settore si può definire "superfetazione", ovvero aggiunta successiva (e recente) con il risultato di compromettere l'estetica del corpo originario, alterando volumi e prospetti. Si aggiungono poi difformità riconducibili a opere interne (distribuzione), di minore entità, meglio descritte nelle planimetrie allegate. In occasione delle necessarie regolarizzazioni, il futuro proprietario potrà combinare l'incombenza con una attenta valutazione delle esigenze (anche di carattere energetico), in funzione dell'attività che sarà intrapresa in questa vasta struttura.

Conformità catastale dei fabbricati: per quanto riguarda il complesso identificato al F. 77, Part. 78, sub. 1, 2 e 3 - si legge - **"la planimetria è stata redatta d'ufficio senza accesso diretto ai luoghi come da ultimo progetto depositato presso il Comune di Apecchio"**, in data 29/01/2021. In realtà, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate, non corrisponde all'ultimo progetto depositato, bensì al progetto afferente alla Conc. Ed. n. 54 del 1993. (vedi All. 04.1.1 e All. 04.1.2)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento dei locali adibiti a cucina non descritto nelle relazioni delle pratiche edilizie presentate, ovvero alterazione del volume e della sagoma con corpi non in armonia con la struttura originaria. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Art. 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

Costi di regolarizzazione:

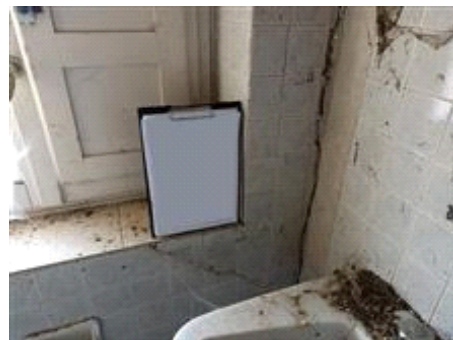
- Demolizione, smaltimento, ripristino muratura originaria e impianti: €7.500,00
- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 78, sub. 1 (struttura ricettiva).

Negli elaborati della DIA n. 7258/2009, detta porzione risulta rappresentata, ma con sagoma diversa. Non sono stati reperiti documenti riferibili a progetti strutturali (sismica). Detto manufatto presenta un distacco strutturale dal corpo originario. Presenti impianti ed apparecchiature professionali in stato di degrado ed abbandono (da smaltire). In occasione della regolarizzazione sarà possibile valutare tutte le future esigenze, anche di carattere energetico e di approvvigionamento idrico.



Part. 78, sub. 1: l'ampliamento dei locali cucina, con tecniche e materiali scadenti, in aderenza alla struttura originaria



Part. 78, sub. 1: il wc facente parte dell'ampliamento, con in evidenza, nell'angolo, il distacco della muratura dal corpo adiacente (originario)



Part. 78, sub. 1: l'ampliamento dei locali cucina, dall'interno



Part. 78, sub. 1: l'ampliamento dei locali con materiali scadenti anche nella copertura



Part. 78, sub. 1: la parte della cucina nella struttura originaria



Part. 78, sub. 1: la parte della cucina nella struttura originaria

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principalmente) al PS1, è presente un wc laddove si era progettato un ampio ingresso, non sono presenti invece un bagno (con antibagno) e una cucina, che in progetto dovevano occupare lo spazio di una cantina; non risulta realizzato inoltre un varco con breve tratto di scala già progettato per unire due cantine. Al PT, risultano aperti dei varchi (porte) laddove da progetto erano previsti tamponamenti, e non risulta realizzata una scala a chiocciola verso il piano inferiore (solo botola in legno). Al P1 - piano delle camere - non risulta adeguatamente rappresentato un soppalco (collegato con scaletta) a servizio di una delle camere, e nel piano sottotetto (P2), sono presenti un bagno con ripostiglio non rappresentati negli elaborati di progetto e non descritti nelle relazioni tecniche. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Art. 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opportuna pratica edilizia / comunicazione, per adeguamento e/o ripristino degli spazi (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

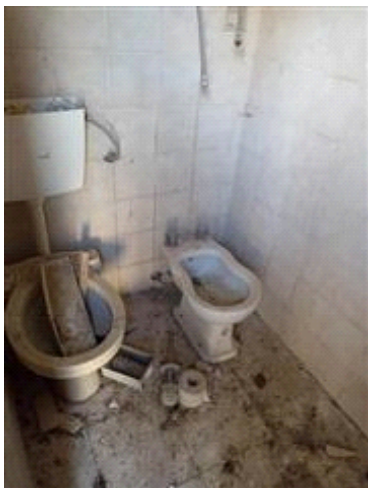
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione, smaltimento, ripristino muratura originaria e impianti: €1.500,00
- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 78, sub. 1 (struttura ricettiva).

In occasione della regolarizzazione sarà possibile valutare tutte le future esigenze, anche di carattere energetico e di approvvigionamento idrico.



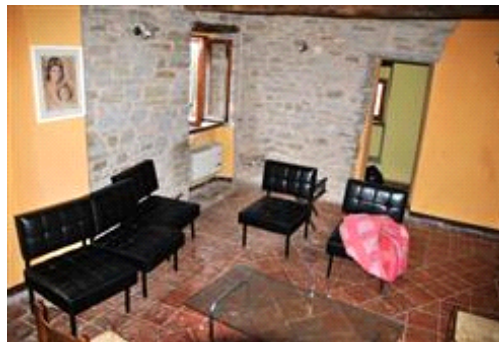
Part. 78, sub. 1: wc al PS1



Part. 78, sub. 1: cantine al PS1



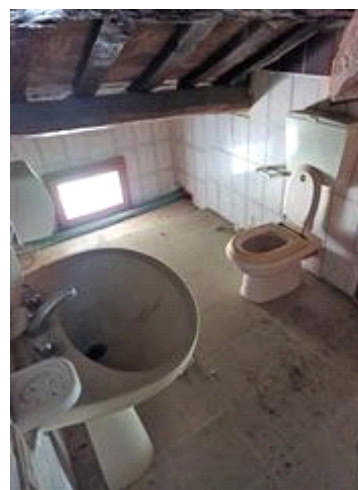
Part. 78, sub. 1: cantine al PS1



Part. 78, sub. 1: locali al PT



Part. 78, sub. 1: camera con soppalco al P1



Part. 78, sub. 1: bagno al P2 (sottotetto)

Sono state rilevate le seguenti difformità: presente un bagno di superficie maggiore rispetto a quanto raffigurato in progetto: ne consegue un vano adibito a camera da letto con superficie ridotta; costituisce una difformità di entità minore (trascurabile), il vano caldaia realizzato a ridosso del corpo del bagno. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Art. 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opportuna pratica edilizia / comunicazione, per adeguamento e/o ripristino degli spazi (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 78, sub. 2 (monolocale)



Part. 78, sub. 2: l'interno del monolocale, con la rientranza (vano doccia) non prevista in progetto



Part. 78, sub. 2: l'interno del piccolo vano tecnico a servizio del monolocale



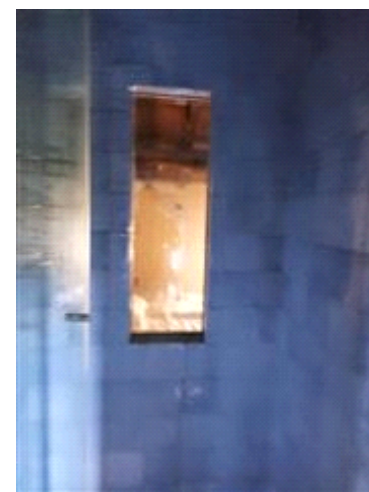
Part. 78, sub. 2: l'interno



Part. 78, sub. 2: l'esterno



Part. 78, sub. 2: l'interno



Part. 78, sub. 2: l'interno (vano doccia)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principali) aperture/chiusure di varchi e porte, posizione tramezzi, distribuzione/destinazione vari locali, compresi i servizi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito planimetrie aggiornate contestualmente alle citate pratiche edilizie di regolarizzazione e di agibilità finale (da affidare a tecnici abilitati).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 78.

(vedi paragrafi su planimetrie redatte d'ufficio).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APECCHIO VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO, FRAZIONE (VEDI ALL. 01)

STRUTTURA RICETTIVA IN CASELE STORICO

DI CUI AL PUNTO A

Struttura ricettiva in casale storico a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **990,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Grande edificio storico suddiviso in tre unità immobiliari. La prima (sub. 1 - struttura ricettiva) è disposta su quattro livelli, con al piano seminterrato (sottostrada), circa 7 vani maggiori ad uso cantina e depositi, 3 wc, 1 lavanderia, 3 vani minori ad uso disimpegno e ripostigli, 1 vano con soppalco ad uso camera, 2 portici (a volta) e, ad un livello di poco superiore, la zona dedicata a forno a legna e cucine con spogliatoio e servizi per il personale; 2 scoperti esclusivi; al piano terra, 2 ingressi, 2 sale pizzeria, 1 cucina soggiorno, 1 mostra vini, 1 mostra artigianale, 1 wc, 1 camera, 2 ripostigli e 1 guardaroba; il piano primo è suddiviso in 6 camere con bagno (1 anche con soppalco), oltre a disimpegni, 1 camminamento scoperto verso altra unità (sub. 2); al secondo piano (sottotetto), 8 vani e 1 bagno. La seconda unità immobiliare (sub. 2 - monolocale) è disposta su un solo livello, ovvero piano primo, ed è composta da un camera da letto/soggiorno con bagno. La terza (sub. 3 - in corso di definizione) consiste sostanzialmente in uno spazio scoperto, delimitato da muri di contenimento, ad uso cortile. Confini: al F. 77, Part. 5, Part. 58 (corte), Part. 69. (vedi All. 03.1)

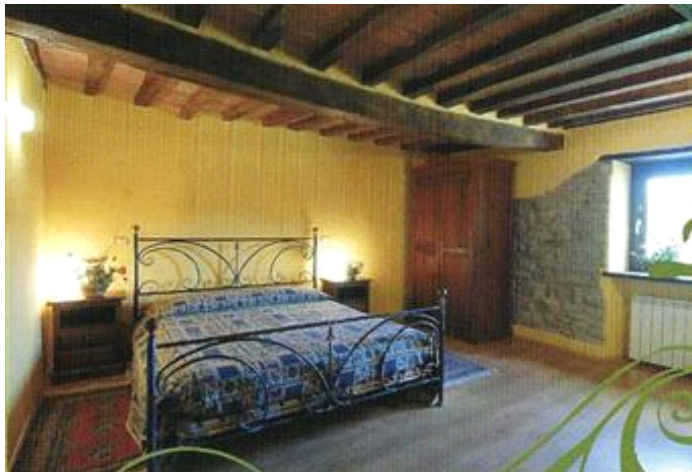
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml (var.). Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.449,54 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Struttura ricettiva. Sul fabbricato è fissato un punto fiduciale (02/0770/A327).
- foglio 77 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 55,00 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Abitazione.
- foglio 77 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale:

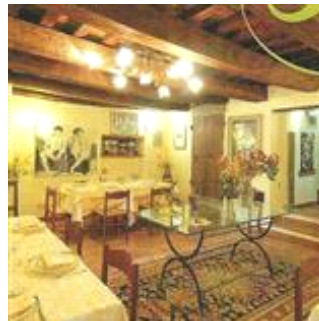
VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

In corso di definizione. (vedi All. 02.1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2009.



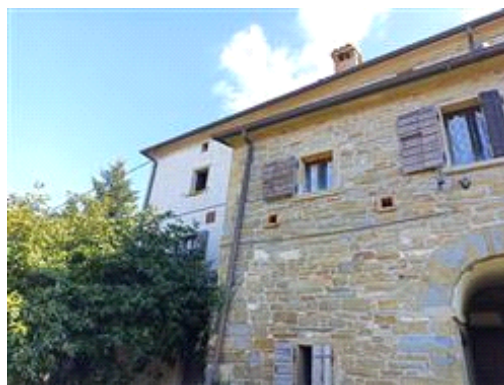
Part. 78, sub. 1: una delle camere nel periodo di attività



Part. 78, sub. 1: una delle sale nel periodo di attività



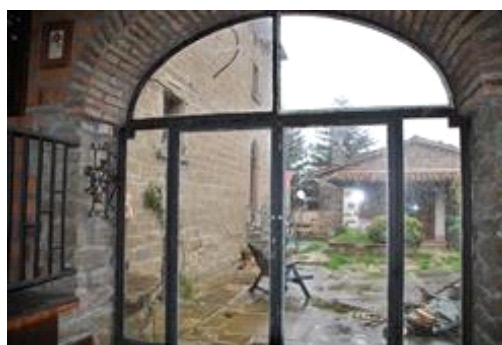
Part. 78, sub. 1: la struttura storica vista da monte



Part. 78, sub. 1: la struttura storica vista da valle



Part. 78, sub. 1: il cortile di accesso



Part. 78, sub. 1: il cortile di accesso dal locale con forno a legna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Città di Castello (PG)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'Appennino, tra l'abitato di Apecchio e il confine con l'Umbria, il complesso immobiliare è composto da un antico casale con accessori, appartenuto alla Curia di Città di Castello (PG), ristrutturato negli anni '90, utilizzato come struttura ricettiva fino a circa 10 anni fa; durante l'attività era dotato di 6 camere indipendenti con bagno esclusivo; per quanto riguarda la ristorazione, era in grado di servire circa 70 coperti, distribuiti in 4 sale; presenti vari spazi per intrattenimento e servizi, oltre a scoperti esclusivi. Il lotto comprende anche un appezzamento di terreno (principalmente a bosco) di circa 79042 mq, nelle immediate vicinanze. Altitudine: circa 595 m.s.l.m. Distanze: circa 4,6 Km dal confine Marche-Umbria, circa 6 Km da piazza S. Martino (piazza civica di Apecchio - Municipio), circa 600 m dalla SP257 Apecchiese, circa 44 Km da Urbino, circa 26 Km da Città di Castello. Scuole: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Istituto Comprensivo; Istituto Professionale Alberghiero (Piobbico, 17 Km). Strutture sanitarie nelle vicinanze di Apecchio: Ospedale di Città di Castello, Ospedale di Cagli.

Detti immobili si trovano in un'area, che ancora conserva una vocazione agrituristica, ma che nei decenni scorsi è stata interessata da pianificazioni ed investimenti piuttosto consistenti nel settore turistico-ricettivo, tanto da configurarsi col tempo un eccesso di offerta rispetto alla domanda reale; tale scenario ha rilevanza anche nelle analisi di mercato finalizzate alla valutazione immobiliare. Il "Centro turistico-ricettivo" di Pian di Landuccio (D5, che interessa parte dei terreni del lotto) ha conosciuto una fase di attività per circa un decennio, a partire dalla fine degli anni '90: alcune strutture sono state realizzate e poi smantellate o abbandonate.

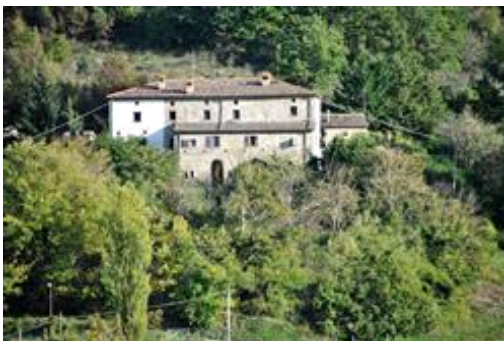
Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Spazi condominiali o in comune: al F. 77, la Part. 58 (corte) è utilizzata come parcheggio / Caratteristiche strutturali: muratura con pietra a vista (esternamente e in parte internamente), solai con travi in legno a vista; tetto a padiglione con coppi / Impianti tecnologici: (vedi sotto) / Stato di manutenzione: scarso.

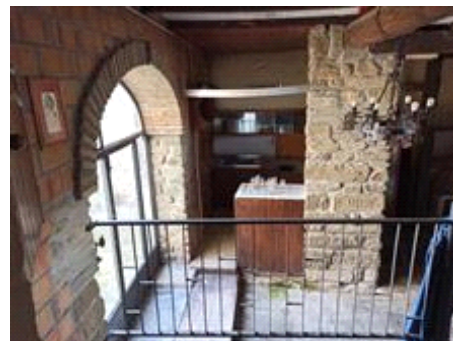
UNITÀ IMMOBILIARI: SEL: circa 990,40 mq (esclusi vani in difformità) / Superfici balconi: 0,00 mq / Superfici terrazze: 77,60 mq / Superfici esterne: circa 580,00 mq (sedime), oltre ai terreni / Cantine: circa 260,20 mq comprensivi dei servizi / Soffitte: circa 96,60 mq (sottotetto) / Garage: 0,00 mq / Box auto: 0,00 mq / Posto auto: / Servitù: - / Esposizione prevalente: S-O, N-O, N-E, / Stato di manutenzione: sufficiente (P1), scarso (altri piani) / Impianti tecnologici: termosanitario a gas GPL, a biomassa (stufe e camini, in parte rimossi e/o danneggiati; documentazione smarrita), idrico, elettrico.

Accessibilità (da strada sterrata ad uso pubblico): strada sterrata di accesso alle proprietà, in salita > corte (parcheggio) > percorso pedonale con circa 10 gradini in discesa > cortile > 4-5 gradini in salita > portoncino; circa 107 ml, di cui 18 ml pedonali.

Il lotto comprende anche un appezzamento di terreno prevalentemente alberato di circa 79042 mq, nelle immediate vicinanze; con pendenza localmente accentuata, soprattutto in prossimità del Torrente Biscubio, che lo delimita a nord. Parte dei terreni sono ad uso strada.



F. 77, Part. 78: vista del complesso dal versante opposto



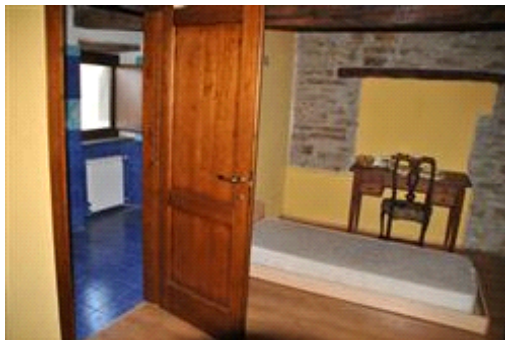
Part. 78, sub. 1: il locale con forno a legna



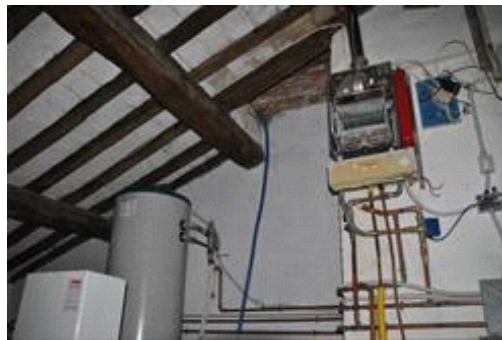
Part. 78, sub. 1: una camera con bagno al P1



Part. 78, sub. 1: una camera con bagno al P1



Part. 78, sub. 1: una camera con bagno al P1



Part. 78, sub. 1: un vano tecnico con la caldaia smontata, al P2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 77, Part. 78 (SUP) - PS1	368,30	x	100 %	=	368,30
F. 77, Part. 78 (SUP) - PT	268,60	x	100 %	=	268,60
F. 77, Part. 78 (SUP) - P1	225,10	x	100 %	=	225,10
F. 77, Part. 78 (SUP) - P1 monolocale	31,80	x	100 %	=	31,80
F. 77, Part. 78 (SUP) - P2	96,60	x	100 %	=	96,60
Totale:	990,40				990,40

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da 17 particelle catastali (vedi All. 02.1).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 1080, reddito

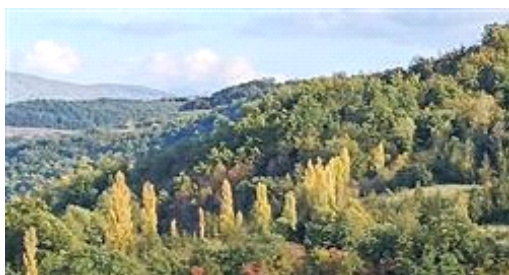
agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 61 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO U, superficie 2996, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO 1, superficie 10876, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO 1, superficie 9556, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6070, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 616, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 4884, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 27140, reddito agrario 4,20 €, reddito dominicale 19,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 6020, reddito agrario 9,33 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6385, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 351, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 927, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 72, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 16, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 1747, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

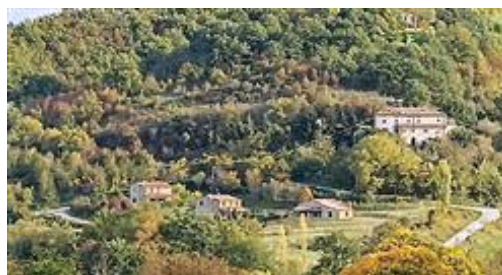
Terreno di circa 79042 mq, a corredo del fabbricato. Nb: i terreni hanno in parte perso l'originaria qualità indicata in visura. Seminativi e pascoli in via di rimboschimento naturale. Confini: al F. 61, Part. 10, Part. 95, Torrente Biscubio, altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 61, Part. 7	2.996,00	x	100 %	=	2.996,00
F. 61, Part. 8	10.876,00	x	100 %	=	10.876,00
F. 61, Part. 9	9.556,00	x	100 %	=	9.556,00
F. 61, Part. 86	6.070,00	x	100 %	=	6.070,00
F. 61, Part. 87	4.884,00	x	100 %	=	4.884,00

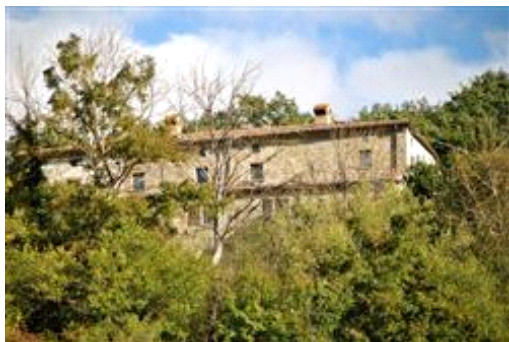
F. 61, Part. 88	27.140,00	x	100 %	=	27.140,00
F. 61, Part. 89	6.020,00	x	100 %	=	6.020,00
F. 61, Part. 104	6.385,00	x	100 %	=	6.385,00
F. 61, Part. 105	351,00	x	100 %	=	351,00
F. 61, Part. 106	927,00	x	100 %	=	927,00
F. 61, Part. 107	300,00	x	100 %	=	300,00
F. 61, Part. 109	72,00	x	100 %	=	72,00
F. 61, Part. 110	16,00	x	100 %	=	16,00
F. 61, Part. 111	6,00	x	100 %	=	6,00
F. 61, Part. 113	1.747,00	x	100 %	=	1.747,00
F. 77, Part. 5	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
F. 77, Part. 69	616,00	x	100 %	=	616,00
Totale:	79.042,00				79.042,00



Fabbricato e terreni: vista d'insieme >>



Fabbricato (a dx, in alto) e terreni: vista d'insieme



Part. 78: vista dalla strada pubblica



I boschi a monte del fabbricato



Part. 78, sub. 1: l'accessorio esterno al PS1



Part. 8, 9, 88 (indicativamente), dalla SP257

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunzioni e Limiti / esoneri (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XIII)

Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

- la congiuntura, il rallentamento o il blocco dei processi amministrativi e l'impennata dei costi energetici, rendono particolarmente faticoso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione è funzione anche della disponibilità di risorse economiche e/o della prontezza di risposta da parte dei pubblici uffici a fronte di formali e legittime richieste;
- persiste il problema dell'assenza di planimetria catastale all'interno di molti atti notarili, circostanza che impedisce l'utilizzo dell'immobile compravenduto come comparabile; alcuni atti, privi di planimetria in allegato, non riportano neppure la descrizione dei vani;

LOTTO 1

- il fabbricato principale (che determina l'interesse del lotto) è di Cat. D/8 con una superficie lorda di circa 1000 mq, in aperta campagna, in un comune con meno di 2000 abitanti ai confini con l'Umbria; si configura così un contesto particolare nel quale la tipica ricerca – foglio per foglio - di immobili della stessa categoria non è applicabile; la ricerca non ha dato risultati nemmeno con impostazione A/8 o A/9, in un periodo di 36 mesi; l'area di ricerca nei decenni scorsi è stata interessata da pianificazioni ed investimenti piuttosto consistenti nel settore turistico-ricettivo, tanto da configurarsi col tempo un eccesso di offerta rispetto alla domanda reale; spicca dunque un'abbondanza di immobili con destinazioni simili in vendita nelle vicinanze del subject, dato che dette strutture ricettive, dopo una fase iniziale di attività sono state chiuse e abbandonate; gli asking price risultano sempre completi di fotografie e planimetrie, oltre che di descrizioni esaustive delle caratteristiche immobiliari; per ville e castelli alcune agenzie immobiliari rendono disponibili anche dei video; l'indagine nel segmento "ville e casali storici, con superficie di circa 1000 mq, con vocazione ricettiva, in zona rurale, con terreno agricolo annesso", ha reso necessario estendere la ricerca di comparabili anche ad altri comuni.

LOTTO 1, 2, 3

- le compravendite locali comprendono quasi sempre fabbricati e terreni, e negli atti si distinguono i relativi prezzi (es. prezzo abitazione, prezzo fienile collabente, prezzo appezzamento di terreno), ma i terreni sono composti da particelle di varia qualità e classe, per cui è stato necessario utilizzare degli indici mercantili sulla base dei valori agricoli medi; infine, l'edificabilità residua dei terreni, laddove

gli obbiettivi urbanistici sono stati disattesi, è stata assunta come caratteristica non attrattiva. Per la determinazione del valore di mercato dei terreni sono stati individuati 3 comparabili derivanti da compravendite di appezzamenti siti nelle immediate vicinanze del subject. Spicca la differenza tra i valori indicati da Agenzia Entrate (OMI e VAM) e prezzi reali di compravendita, questi ultimi decisamente più bassi (es. appezzamento di terreno quasi interamente arborato di oltre 10 Ha compravenduto nel 2020 a € 10000,00, laddove i VAM del 2018 indicano per il bosco ceduo € 5534,00/Ha).

(...)

METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)

Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables – vedi mappa sotto), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015).

(...)

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona Extraurbana/Agricola-Montana scarsamente insediata R1;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: /;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia Edilizia: Ville e Villini (e castelli).

(...)

Variaz. remoto (Ville e Villini - Borsino Immobiliare, 2023)

Città di Castello (PG) > Apecchio (PU) = 0,88%

Mercatello s.M. (PU) > Apecchio (PU) = 1,15%.

Inoltre:

Indicazione dimensione dell'immobile: Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: operatore settore ricettivo / coltivatore;
- Motivazione a vendere: scarsa domanda / aumento costi di gestione degli immobili;
- Motivazione a comprare: attività agricola;
- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo OMI: (vedi tabella sopra)

Livello di prezzo Borsino Immobiliare: Ville e Villini: €/mq 775,00 (2023);

Sconto trattativa = circa 9% (Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 02/03/2023).

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione.

Terreni

I dati sui Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino sono aggiornati al 2018; per avere un quadro sull'andamento del mercato locale si sono adottate le quotazioni della Regione Agraria n. 1 della Provincia di Ancona, a confine con l'area del subject, disponibili fino al 2021: non vi sono state variazioni nei valori negli ultimi 4 anni.

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli "asking price", nello stesso segmento.

Comparabile A. Villa nobiliare del 1700 circa, con 15 locali / 3 bagni, in zona rurale, con appezzamento di terreno di 4,8 Ha nel Comune di Città di Castello; edificio sviluppato su 4 piani, posto in vendita/aggiornato al 15/03/2023 a 890.000,00 €, identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 255, Part. 3**, con una superficie di mq 1319,00 (dich. agenzia). Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: dimensione, posizione panoramica, potenzialità per attività ricettiva, ristrutturazione solo parziale e stato di manutenzione, sviluppo in 4 piani, muratura con pietra a vista, presenza di accessori distaccati, estensione terreno, appartenenza al tessuto rurale storico. Al prezzo richiesto si applica il coefficiente di variazione remoto e lo sconto trattativa (9%).

Comparabile B. Edificio ecclesiastico del 1200 circa, con 17 locali / 4 bagni, in zona rurale, con appezzamento di terreno di 1,8 Ha nel Comune di Mercatello s. M.; edificio sviluppato su 3 piani, posto in vendita/aggiornato al 16/03/2022 a 550.000,00 €, identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 061, Part. 1**, con una superficie di mq 600,00 (dich. agenzia). Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: dimensione, posizione panoramica, potenzialità per attività ricettiva, ristrutturazione solo parziale e stato di manutenzione, muratura con pietra a vista, appartenenza al tessuto rurale storico. Al prezzo richiesto si applica il coefficiente di variazione remoto e lo sconto trattativa (9%).

(per lo sviluppo completo della stima vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare).

Ne deriva un valore al mq di € 500,00 (non considerando le decurtazioni per regolarizzazione e vizi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	496.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 496.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 496.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: JamesEdition.it, Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

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	Struttura ricettiva in casale storico	990,40	79.042,00	496.000,00	496.000,00
				496.000,00 €	496.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono pignorati per intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 478.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 23.900,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 454.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Rustico con magazzino a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **118,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano terra composta da soggiorno-pranzo e angolo cucina separato da muretto, disimpegno, bagno e due camere da letto; al piano seminterrato si trova un magazzino con funzione di ricovero mezzi. (vedi All. 03.2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml (var.). Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 184 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 165,01 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 184 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(vedi All. 02.2)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

A.1 terreno agricolo, composto da 6 particelle catastali (vedi All. 02.2).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 578, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 58, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1228, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 68, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2040, reddito agrario 3,16 €, reddito dominicale 3,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 100, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreno di circa 4072 mq, a corredo del fabbricato. Nb: i terreni hanno in parte perso l'originaria qualità indicata in visura. Seminativi e pascoli in fase di rimboschimento naturale. Confini: al F. 61, Part. 104, Part. 154, strada vicinale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4.072,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.645,00
Data della valutazione:	08/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo del 03/12/2022 e del 20/02/2023 in presenza di IVG; ulteriore sopralluogo in data 24/03/2023. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 17/10/2022; risposta dell'11/11/2022: con gli identificativi catastali indicati nel pignoramento non risultano contratti di locazione / comodato d'uso riguardanti l'esecutato come dante causa; nel contratto di comodato l'identificazione catastale è ancora quella del CT, prima della costituzione d'ufficio del 29/01/2021.(vedi All. 07; vedi anche relazione IVG)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 14/02/2023 e 17/03/2023 tramite SISTER, sulla banca dati della Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino. A nome dell'esecutato (codice fiscale), non risultano formalità successive al verbale di pignoramento immobili del 20/01/2022, Rep. n. 41. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice.(vedi All. 08)

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**, stipulata il 14/10/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 66180/27229 di repertorio, iscritta il 20/10/2008 a Urbino ai nn. 1639 RP e 7715 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni (proroga di ulteriori 10 anni, con annotazione presentata il 24/01/2011 a Urbino ai nn. 113 RP e 470 RG).

La formalità interessa i terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 104,

105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 151, 154, 155, 156, 160, 162, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 63. Alcune particelle sono variate.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/02/2022 a Urbino ai nn. 518 RP e 685 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 20/01/2022, Rep. n. 41.

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: € 2.000,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Nb: l'area è servita da strade sterrate che presentano tracciati catastali non aggiornati, e viceversa sono presenti particelle identificate come terreni che invece assolvono alla funzione di strade locali/vicinali (es. 91, 105, 152, 157 e altre); il quadro - tipico delle zone rurali - apparentemente precede la fase in cui proprietari confinanti privati e amministrazione comunale, di concerto, stipulano atti di sdemanializzazione e permuta di relitti stradali, dando luogo alla regolarizzazione dei tracciati (e dei rispettivi diritti). In modo particolare, tra i fabbricati corrispondenti al F. 77, Part. 78 e al F. 61, Part. 184, ovvero tra i due fogli contigui, è indicata in mappa una strada "vicinale Osteria Nuova - Fagnile Campodonico", fisicamente non più in essere in quel tratto, dunque presumibilmente dismessa per mutate esigenze dell'uomo da tempi remoti. Il portico antistante l'abitazione ricade in gran parte su detta porzione ancora identificata come strada; lo stesso dicasi per una parte di giardino. La corte identificata al F. 77, Part. 58 (non elencata nel pignoramento) invece tuttora assolve a detta funzione. Sarà necessario stipulare opportuna servitù di passaggio sulla strada ora ricadente in gran parte sulla Part. 95, eventualmente fino alla corte (Part. 58) onde garantire l'accesso alle proprietà.

Rilievo fotografico e a vista; superfici dedotte da planimetrie di progetto, planimetrie catastali e visure (terreni).

Amianto/indagini esplorative:

Nb: sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Attenzione: sui terreni si segnalano locali accumuli impropri di materiali domestici dismessi (es. mobilio, sanitari, suppellettili, pneumatici, ecc.) tali da richiedere interventi di smaltimento e/o bonifica per la piena fruibilità.

Alcuni impianti e/o manufatti minori potrebbero non essere più visibili causa crescita della vegetazione.

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende – tra l'altro - anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa".

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di

un tecnico di fiducia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di Notaio Paolo Cioccia ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a Urbino ai nn. 1135 RP e 1617 RG.

Atto di acquisto dei terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 69, 58. I fabbricati storici erano tutti identificati al CT come "rurali" (al F. 61, Part. 56, e al F. 77, Part. 6 e Part. 7, poi soppresses). Soppresses anche al F. 61 le Part. 90, 93, e 96. La formalità riguarda anche una particella (corte) non compresa nel pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Apecchio in presenza in data 03/12/2022 e in data 16/02/2023 (richiesta via PEC: 18/10/2022, compreso CDU; sollecito in data 08/11/2022; rinnovo richiesta via PEC del 13/02/2022); emesso CDU in data 15/02/2023; inviate successivamente al CTU ulteriori pratiche edilizie (4) in data 24/02/2023. Non sono stati reperiti documenti afferenti agli aspetti strutturali/sismici per nessun fabbricato. (vedi All. 05.2)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (Denuncia Inizio Attività) **N. 7361*/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PIANO SEMINTERRATO (...), presentata il 29/10/2010 con il n. * di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Part. 184, sub. 2 (PS1).

(Prat. Ed. n. 43). Dalla relazione tecnica si evince che i lavori comportavano principalmente la realizzazione di una divisione per l'utilizzo ottimale del piano seminterrato (PS1), sia per il ricovero dell'auto, sia per le altre attività a servizio del soprastante appartamento (sub. 1); inoltre, rifacimento pavimenti, infissi, intonaci, tinteggiature. Detta pratica interessa anche una porzione del fabbricato non compresa tra i beni pignorati.

Concessione Edilizia **N. 15/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIATTAMENTO FABBRICATO RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, presentata il 09/03/1992 con il n. 977 di protocollo, rilasciata il 23/06/1992 con il n. 977/10-9 di protocollo, agibilità del 10/03/1996 con il n. 977 di protocollo.

Nel titolo edilizio l'identificazione catastale è ancora quella del CT, prima della costituzione d'ufficio del 03/02/2021. Certificato di Abitabilità richiesto in data 10/05/1995 da soggetto diverso dal titolare della Concessione Edilizia. Relazione tecnica non presente in cartella.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 5 del 08/02/1999 (con annesso Regolamento Edilizio), l'immobile ricade in zona D5 (in parte), Agricola (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: [estratto da Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/02/2023] A. che i terreni distinti al catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particelle nn. 173-174; foglio n. 61, particelle nn. 2 (mq 1018 circa), 6 (mq 145 circa), 8 (mq 200), 91 (mq 510 circa), 92 (mq 831 circa), 94, 95

(mq 714 circa), 97 (mq 15 circa), 98 (mq 7 circa), 104 (mq 4004 circa), 105 (mq 237 circa), 106 (mq 337 circa), 107 (mq 193 circa), 110 (mq 83 circa), 152, 154 (mq 764 circa), 155, 157, 160 (mq 403 circa), 161 (mq 53 circa), 162 (mq 50 circa), 172 (mq 12523 circa), 175 (mq 10673 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona "D5" come risulta dal Piano particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro turistico - ricettivo" in località Pian di Landuccio" approvato definitivamente con delibera C.C. n. 52 del 23/09/2006. (...) PRESCRIZIONI - Il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando gli indici e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro turistico - ricettivo" in località Pian di Landuccio". B. che i terreni distinti all catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particella n. 184 sub 1 e sub. 2; foglio n. 77 particelle nn. 5, 69, 78 sub 1 e sub. 2; foglio n. 61 particelle nn. 1, 2 (mq 25136 circa), 3, 6 (mq 27 circa), 7, 8 (mq 10676 circa), 9, 86, 87, 88, 89, 91 (mq 68 circa), 92 (mq 1209 circa), 95 (mq 514 circa), 97 (mq 85 circa), 98 (mq 51 circa), 104 (mq 2381 circa), 105 (mq 114 circa), 106 (mq 590 circa), 107 (mq 107 circa), 109, 110 (mq 181 circa) 111, 113, 154 (mq 16 circa), 160 (mq 1299 circa), 161 (mq 162 circa), 162 (mq 47 circa), 172 (mq 1950 circa), 175 (mq 2553 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona ad uso agricolo. PRESCRIZIONI - NUOVE ABITAZIONI: a) VOLUME FABBRICATO: non superiore a mc. 1.000 fuori terra, b) ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,5 (misurati a valle per terreni in declivio), c) DISTANZA: dai confini ml. 20; ATTREZZATURE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA: a) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: 0,03 mc/mq, b) SUPERFICIE COPERTA: non superiore a mq. 200, c) DISTANZE: dai confini ml. 20, dall'abitazione ml. 10, d) ALTEZZA MASSIMA: ml. 4,5 (ml. 5,5 misurati a valle per terreni in declivio). I terreni di cui sopra sono soggetti: - alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"; - ai vincoli di edificabilità cui al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 3 novembre 1989, n. 197. . Per le informazioni complete, vedi il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All. 06). Nb: vedi anche presso il Comune di Apecchio, Determinazione n. 603 del 30/12/2003, avente ad oggetto il cambio intestazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "Centro turistico - ricettivo in località Pian di Landuccio", ovvero subentro (voluta) nella nuova convenzione e su tutti gli atti inerenti il P.P. dalla società attuale proprietaria ad altra società (omissis, con sede in Fermignano).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizio-urbanistica dei fabbricati: il portico di ingresso a piano terra non è rappresentato né nelle planimetrie di progetto, né in quelle catastali, presumibilmente perché non ricade entro i limiti della particella 184 (ex 56), ma sulla fascia della strada vicinale dismessa (vedi cap.5); il manufatto è raffigurato solo in prospetto, nella tavola afferente alla Conc. Ed. del 1992.

Conformità catastale dei fabbricati: per quanto riguarda il bene identificato al F. 61, Part. 184, sub. 1 e 2 - si legge - **"la planimetria è stata redatta d'ufficio senza accesso diretto ai luoghi come da ultimo progetto depositato presso il Comune di Apecchio"**, in data 03/02/2021. In realtà, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate, non corrisponde all'ultimo progetto depositato, bensì al progetto afferente alla Conc. Ed. n. 15 del 1992. (vedi All. 04.2)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza, sul posto, di tramezzatura e di apertura rappresentate in progetto (DIA del 2010) (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Art. 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione per aggiornamento o pratica di completamento delle opere (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 184, sub. 2 (magazzino).

Difficoltà di opere effettivamente non realizzate, pur essendo state oggetto di Denuncia di Inizio Attività.



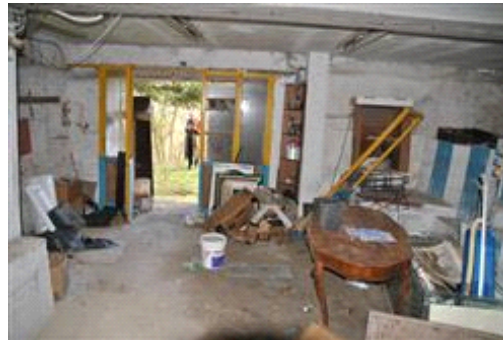
F. 61, Part. 184: il prospetto a valle, dal terreno circostante (Part. 92)



Part. 184, sub. 2: l'interno del magazzino, che da progetto (del 2010) doveva essere suddiviso in due vani



Part. 184, sub. 2: l'interno del magazzino



Part. 184, sub. 2: l'interno del magazzino

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti diffformità: presenza di capanno realizzato con tecniche e materiali scadenti, in condizioni di degrado, non presente nelle planimetrie catastali, su terreno seminativo. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le diffformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento (da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione, smaltimento: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 61, Part. 95 (terreno)



F. 61, Part. 95: il capanno non presente nelle planimetrie catastali, in stato di degrado



F. 61, Part. 95: il capanno non presente nelle planimetrie catastali, in stato di degrado

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

BENI IN APECCHIO VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO, FRAZIONE (VEDI ALL. 01)

RUSTICO CON MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

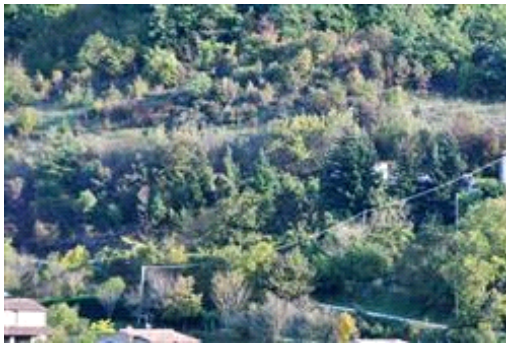
Rustico con magazzino a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **118,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano terra composta da soggiorno-pranzo e angolo cucina separato da muretto, disimpegno, bagno e due camere da letto; al piano seminterrato si trova un magazzino con funzione di ricovero mezzi. (vedi All. 03.2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml (var.). Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 184 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 165,01 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 184 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
(vedi All. 02.2)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.



Part. 184 (fabbricato), Part. 91, Part. 92, Part. 94, Part. 95, Part. 97, Part. 98: veduta d'insieme



Part. 95: terreno ad uso strada di accesso



Part. 92: terreno ad uso scoperto del fabbricato



Part. 184: il fabbricato è praticamente in aderenza alla strada



Part. 184, sub. 1: il portico sull'area della strada catastale ormai dismessa



Part. 184, sub. 1: vista sul portico antistante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Città di Castello (PG)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'Appennino, tra l'abitato di Apecchio e il confine con l'Umbria, le unità immobiliari si trovano nelle immediate vicinanze del complesso (ex locanda) facente parte del LOTTO 01, in un fabbricato storico disposto su due livelli. Altitudine: circa 595 m.s.l.m. Distanze: circa 4,6 Km dal confine Marche-Umbria, circa 6 Km da piazza S. Martino (piazza civica di Apecchio - Municipio), circa 600 m dalla SP257 Apecchiese, circa 44 Km da Urbino, circa 26 Km da Città di Castello. Scuole: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Istituto Comprensivo; Istituto Professionale Alberghiero (Piobbico, 17 Km). Strutture sanitarie nelle vicinanze di Apecchio:

Ospedale di Città di Castello, Ospedale di Cagli.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Spazi condominiali o in comune: al F. 77, la Part. 58 (corte) è utilizzata come parcheggio / Caratteristiche strutturali: muratura con pietra a vista (esternamente), solaio di copertura con travi in legno a vista; tetto a capanna con coppi / Impianti

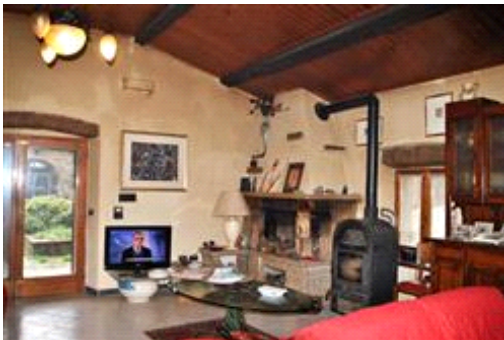
tecnologici: (vedi sotto) / Stato di manutenzione: scarso.

UNITÀ IMMOBILIARI: SEL: circa 139,10 mq (escluso portico) / Superfici balconi: 0,00 mq / Superfici terrazze: 0,00 mq / Superfici esterne: circa 88,00 mq (sedime), oltre ai terreni / Cantine: 0,00 / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box auto: 52,10 mq (magazzino) / Posto auto: / Servitù: - / Esposizione prevalente: S-O, N-O, N-E, / Stato di manutenzione: scarso / Impianti tecnologici: termosanitario a gas GPL, a biomassa (stufe e camini, in parte dismesso; documentazione smarrita), idrico, elettrico.

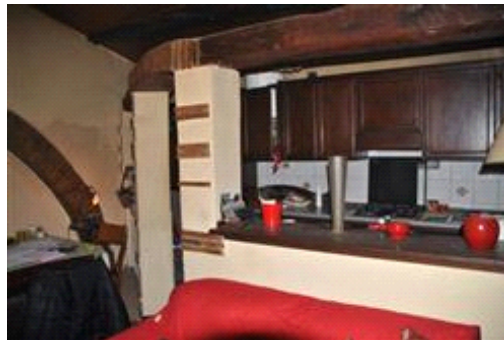
Accessibilità (da strada sterrata ad uso pubblico): strada sterrata di accesso alle proprietà, in salita > corte (parcheggio) > percorso pedonale con circa 10 gradini in discesa > cortile > portico > portoncino; circa 107 ml, di cui 18 ml pedonali.

Il lotto comprende anche un appezzamento di terreno alberato di circa 4072 mq, nelle immediate vicinanze; con pendenza accentuata, questo è delimitato dalla strada vicinale e dalla strada di accesso alla corte (Part. 58). Parte dei terreni sono ad uso strada.

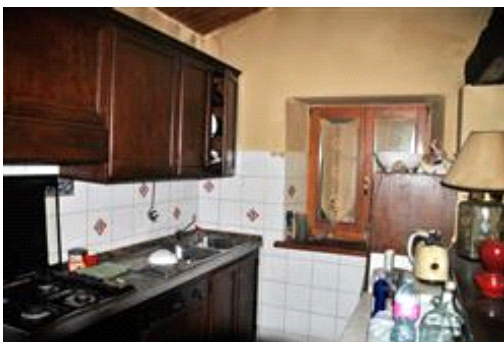
Detti immobili si trovano in un'area, che ancora conserva una vocazione agrituristica, ma che nei decenni scorsi è stata interessata da pianificazioni ed investimenti piuttosto consistenti nel settore turistico-ricettivo, tanto da configurarsi col tempo un eccesso di offerta rispetto alla domanda reale; tale scenario ha rilevanza anche nelle analisi di mercato finalizzate alla valutazione immobiliare. Il "Centro turistico-ricettivo" di Pian di Landuccio (D5, che interessa parte dei terreni del lotto) ha conosciuto una fase di attività per circa un decennio, a partire dalla fine degli anni '90: alcune strutture sono state realizzate e poi smantellate o abbandonate.



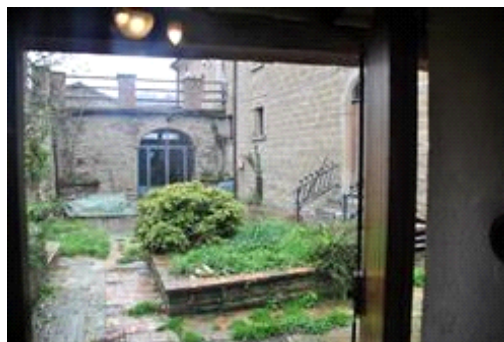
Part. 184, sub. 1: soggiorno



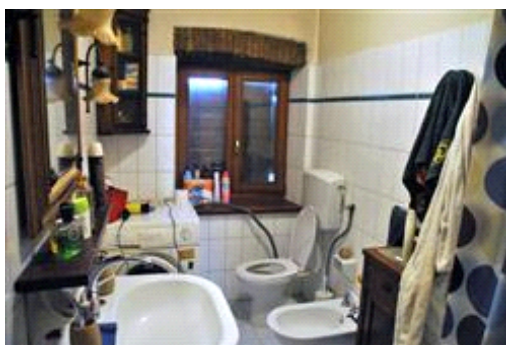
Part. 184, sub. 1: angolo cucina



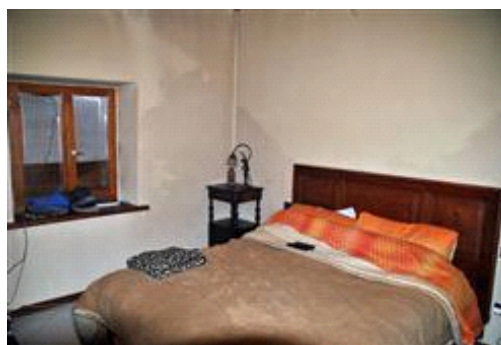
Part. 184, sub. 1: angolo cucina



Part. 184, sub. 1: vista verso il cortile (LOTTO 01)



Part. 184, sub. 1: bagno



Part. 184, sub. 1: una delle due camere

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 61, Part. 184, sub. 1 (SUP)	87,00	x	100 %	=	87,00
F. 61, Part. 184, sub. 2 (BOX)	52,10	x	50 %	=	26,05
(POR)	17,90	x	30 %	=	5,37
Totale:	157,00				118,42

ACCESSORI:**terreno agricolo**, composto da 6 particelle catastali (vedi All. 02.2).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 578, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 58, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1228, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 68, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2040, reddito agrario 3,16 €, reddito dominicale 3,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 100, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreno di circa 4072 mq, a corredo del fabbricato. Nb: i terreni hanno in parte perso l'originaria qualità indicata in visura. Seminativi e pascoli in fase di rimboschimento naturale. Confini: al F. 61, Part. 104, Part. 154, strada vicinale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 61, Part. 91	578,00	x	100 %	=	578,00
F. 61, Part. 92	2.040,00	x	100 %	=	2.040,00

F. 61, Part. 94	68,00	x	100 %	=	68,00
F. 61, Part. 95	1.228,00	x	100 %	=	1.228,00
F. 61, Part. 97	100,00	x	100 %	=	100,00
F. 61, Part. 98	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	4.072,00				4.072,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunzioni e Limiti / esoneri (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XIII)

Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

- la congiuntura, il rallentamento o il blocco dei processi amministrativi e l'impennata dei costi energetici, rendono particolarmente faticoso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione è funzione anche della disponibilità di risorse economiche e/o della prontezza di risposta da parte dei pubblici uffici a fronte di formali e legittime richieste;

- persiste il problema dell'assenza di planimetria catastale all'interno di molti atti notarili, circostanza che impedisce l'utilizzo dell'immobile compravenduto come comparabile; alcuni atti, privi di planimetria in allegato, non riportano neppure la descrizione dei vani;

LOTTO 2

- il contesto è particolare anche in questo caso, ovvero unità indipendente, con accessorio e annesso terreno, ma a stretto contatto con altri immobili; beni simili situati a circa 500 ml dal subject sono stati oggetto di compravendita nel 2020, e dunque assunti per formare un comparabile unico; nelle immediate vicinanze sono state compravendute abitazioni (da ristrutturare, non collabenti) con terreno annesso per 166,00 €/mq. Spicca la differenza tra i valori indicati da Agenzia Entrate (OMI e VAM) e prezzi reali di compravendita, questi ultimi decisamente più bassi.

LOTTO 1, 2, 3

- le compravendite locali comprendono quasi sempre fabbricati e terreni, e negli atti si distinguono i relativi prezzi (es. prezzo abitazione, prezzo fienile collabente, prezzo appezzamento di terreno), ma i terreni sono composti da particelle di varia qualità e classe, per cui è stato necessario utilizzare degli indici mercantili sulla base dei valori agricoli medi; infine, l'edificabilità residua dei terreni, laddove gli obbiettivi urbanistici sono stati disattesi, è stata assunta come caratteristica non attrattiva. Per la determinazione del valore di mercato dei terreni sono stati individuati 3 comparabili derivanti da compravendite di appezzamenti siti nelle immediate vicinanze del subject. Spicca la differenza tra i valori indicati da Agenzia Entrate (OMI e VAM) e prezzi reali di compravendita, questi ultimi decisamente più bassi (es. appezzamento di terreno quasi interamente arborato di oltre 10 Ha compravenduto nel 2020 a € 10000,00, laddove i VAM del 2018 indicano per il bosco ceduo € 5534,00/Ha).

(...)

METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)

Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables – vedi mappa sotto), contrattati liberamente tra le parti in

epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015).

(...)

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona Extraurbana/Agricola-Montana scarsamente insediata R1;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: /;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia Edilizia: Abitazioni di tipo economico (con terreno annesso).

(...)

Inoltre:

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: operaio / impiegato / coltivatore;
- Motivazione a vendere: scarsa domanda / aumento costi di gestione degli immobili;
- Motivazione a comprare: prezzi accessibili;
- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo Borsino Immobiliare: Abitazioni 1a fascia: €/mq 797,00 (2023);

Sconto trattativa = circa 9% (Banca d’Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 02/03/2023).

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione.

Terreni

I dati sui Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino sono aggiornati al 2018; per avere un quadro sull’andamento del mercato locale si sono adottate le quotazioni della Regione Agraria n. 1 della Provincia di Ancona, a confine con l’area del subject, disponibili fino al 2021: non vi sono state variazioni nei valori negli ultimi 4 anni.

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l’insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell’ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l’acquisto di un’unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In varie date è stato effettuato l’accesso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di

effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli "asking price", nello stesso segmento.

Comparabile A. (unico) Appartamento di 3 vani in edificio in zona rurale, con annesso terreno agricolo di Ha 01.22.03, sviluppato su 2 piani, compravenduto in data 29/07/2020 a 20.000,00 €, ubicato nel Comune di Apecchio, SP257, costruito prima del 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati, F. 60, Part. 6*, con una superficie di mq 71,00 (misurata in DPR138/98). Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: distanza di circa 500 ml, costruzione in pietra, sviluppo su 2 piani, triplo affaccio, 1 solo bagno (SER), appartenenza al tessuto extraurbano storico.

(per lo sviluppo completo della stima vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare).

Ne deriva un valore al mq di € 262,00 (non considerando le decurtazioni per regolarizzazione e vizi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

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 con magazzino	118,42	4.072,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono pignorati per intero.

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: €. 28.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3 % 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: €. 855,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.645,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno agricolo** a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **59.993,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in Piano Particolareggiato di circa 59993 mq, in prevalenza a seminativo e pascolo arborato, lungo un versante esposto a nord, tra la strada Vocabolo Pian di Landuccio e il Torrente Biscubio. Parte del fondo è pianeggiante. Seminativi e pascoli in fase di rimboschimento naturale. Parte dei terreni sono ad uso strada. Confini: al F. 61, Part. 182, Part. 91, Torrente Biscubio. (vedi All. 02.3)

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2738, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 26154, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 8,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 172, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBORATO 2, superficie 126, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 525, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 780, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1702, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 4,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 97, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 13226, reddito agrario 20,49 €, reddito dominicale 20,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 14473, reddito agrario 22,42 €, reddito dominicale 22,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 **ricovero animali**, composto da 2 fabbricati (deposito e stalla con fienile) (vedi All. 02.3).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 173 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 122 mq, rendita 144,92 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'edificio è costituito da un solo vano quadrangolare destinato a deposito. In stato di abbandono.
- foglio 61 particella 174 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 177 mq, rendita 246,81 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: T,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'edificio è costituito da un blocco principale suddiviso in box per ricovero cavalli, e da un blocco laterale destinato al fienile e ai servizi: quest'ultimo è vistosamente danneggiato e in stato di abbandono.

Il deposito (Part. 173) si presenta in condizioni non buone e al momento del sopralluogo risulta occupato da una quantità considerevole di materiale vario (es. mobilio, sanitari, suppellettili, pneumatici, ecc.). Impianti presenti ma dismessi e in cattivo stato di manutenzione. La stalla con fienile (Part. 174) si presenta in stato di abbandono, con una parte destinata ai servizi e al fienile priva di copertura da diversi anni (presumibilmente a causa di forte vento), e una parte destinata agli animali, ancora utilizzabile con intervento di manutenzione ordinaria. Impianti presenti ma dismessi e in cattivo stato di manutenzione.

A.2 altro terreno, composto da 3 particelle (strada in comproprietà; 1/2) (vedi All. 02.3).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2745, reddito agrario 4,25 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 215, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 466, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreni in comproprietà, ad uso strada di accesso al fondo (per ulteriori 3426 mq).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59.993,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	329,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.169,00
Data della valutazione:	08/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo del 03/12/2022 e del 20/02/2023 in presenza di IVG. L'ispezione contratti è stata richiesta via PEC in data 17/10/2022; risposta dell'11/11/2022: con gli identificativi catastali indicati nel pignoramento non risultano contratti di locazione / comodato d'uso riguardanti l'esecutato come dante causa.(vedi All. 07; vedi anche relazione IVG)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 14/02/2023 e 17/03/2023 tramite SISTER, sulla banca dati della Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino. A nome dell'esecutato (codice fiscale), non risultano formalità

successive al verbale di pignoramento immobili del 20/01/2022, Rep. n. 41. Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 08)

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:

costituzione di diritti (servitù di passaggio), stipulata il 14/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritta il 17/11/2006 a Urbino ai nn. 5371 RP e 9898 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a F. 61, Part. 2, Part. 151 (soppressa) e Part. 150 (soppressa).

Costituzione di [SI RIPORTA TESTO PARZIALE]: "servitù di passaggio di condotta fognaria da esercitarsi sui predetti mappali 2 e 151 a partire dal mappale 150 sino a raggiungere il Torrente Biscubio (...) Tutte le spese per la messa in opera di dette condotte e del relativo depuratore e la sua manutenzione sono ad esclusivo carico della Società ***omissis***. La società acquirente concede alla società venditrice il diritto gratuito di allacciarsi alla suddetta condotta." La Part. 151 è stata soppressa, originando e/o variando la Part. 172, 173 e 174. Impianto a servizio delle abitazioni a monte dei terreni qui menzionati, in prossimità della strada ad uso pubblico.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 66180/27229 di repertorio, iscritta il 20/10/2008 a Urbino ai nn. 1639 RP e 7715 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni (proroga di ulteriori 10 anni, con annotazione presentata il 24/01/2011 a Urbino ai nn. 113 RP e 470 RG).

La formalità interessa i terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 151, 154, 155, 156, 160, 162, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 63. Alcune particelle sono variate.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/02/2022 a Urbino ai nn. 518 RP e 685 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 20/01/2022, Rep. n. 41.

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:

€ 1.000,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Nb: l'area è servita da strade sterrate che presentano tracciati catastali non aggiornati, e viceversa sono presenti particelle identificate come terreni che invece assolvono alla funzione di strade locali/vicinali (es. 91, 105, 152, 157 e altre); il quadro - tipico delle zone rurali - apparentemente precede la fase in cui proprietari confinanti privati e amministrazione comunale, di concerto, stipulano atti di sdemanializzazione e permuta di relitti stradali, dando luogo alla regolarizzazione dei tracciati (e dei rispettivi diritti). In modo particolare, tra i fabbricati corrispondenti al F. 77, Part. 78 e al F. 61, Part. 184, ovvero tra i due fogli contigui, è indicata in mappa una strada "vicinale Osteria Nuova - Fagnile Campodonico", fisicamente non più in essere in quel tratto, dunque presumibilmente dismessa per mutate esigenze dell'uomo da tempi remoti.

Alla data del sopralluogo, la strada che conduce ai due fabbricati (Part. 173 e Part. 174) risulta chiusa con accumulo di terra a monte, totalmente ricoperta di erba, non bene profilata, ossia percorribile solo con fuoristrada.

Alcuni impianti e/o manufatti minori potrebbero non essere più visibili causa crescita della vegetazione.

Al F. 61, dal 14/11/2006 è attiva una servitù di passaggio a favore di proprietari confinanti (nonché comproprietari delle Part. 152, 157 e 161), sulle Part. 151 e 2 (la Part. 151 è stata soppressa, originando e/o variando la Part. 172, 173 e 174).

Rilievo fotografico e a vista; superfici dedotte da planimetrie di progetto, planimetrie catastali e visure (terreni).

Amianto/indagini esplorative:

Nb: sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sui fabbricati non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Attenzione: sui terreni si segnalano locali accumuli impropri di materiali domestici dismessi (es. mobilio, sanitari, suppellettili, pneumatici, ecc.) tali da richiedere interventi di smaltimento e/o bonifica per la piena fruibilità.

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve essere considerata indicativa, poiché dipende – tra l'altro - anche da quanto sarà pattuito con il tecnico incaricato per la pratica edilizia e/o con l'impresa per il ripristino.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, poiché dipende strettamente dall'attività che ivi sarà svolta.

Il CTU sottoscritto non si esprime né sulle conformità di tipo igienico-sanitarie come da prescrizioni dell'ASUR, né su quelle afferenti agli scarichi come da prescrizioni di Marche Multiservizi.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/02/2002 a firma di Notaio Paolo Cioccia ai nn. 75800 di repertorio, trascritto il 14/03/2002 a Urbino ai nn. 1135 RP e 1617 RG.

Atto di acquisto dei terreni al F. 61, Part. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 56, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, e al F. 77, Part. 5, 6, 7, 69, 58. I fabbricati storici erano tutti identificati al CT come "rurali" (al F. 61, Part. 56, e al F. 77, Part. 6 e Part. 7, poi sopresse). Sopresse anche al F. 61 le Part. 90, 93, e 96. La formalità riguarda anche una particella (corte) non compresa nel

pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 107183/16764 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a Urbino ai nn. 5370 RP e 9897 RG.

Il titolo è riferito solamente a F. 61, Part. 152, 157 e 161 (Unità negoziale n. 2 del pignoramento del 20/01/2022, Rep. n. 41)..

Atto di vendita di quota su terreni (già acquistati per intero nel 2002) aventi funzione di strada.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Apecchio in presenza in data 03/12/2022 e in data 16/02/2023 (richiesta via PEC: 18/10/2022, compreso CDU; sollecito in data 08/11/2022; rinnovo richiesta via PEC del 13/02/2022); emesso CDU in data 15/02/2023; inviate successivamente al CTU ulteriori pratiche edilizie nel mese di marzo 2023. (vedi All. 05.3)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **11B/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE STALLA PER CAVALLI; destinazione d'uso: RICETTIVO - RICREATIVO, presentata il 05/03/1996 con il n. 1053/10-9 di protocollo, rilasciata il 01/07/1997 con il n. 256 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Part. 173 (?), Part. 174 (immobili costituiti al Catasto Fabbricati in data 24/10/2011, con unica dichiarazione e riferimento a questa stessa Concessione Edilizia).

Nel titolo edilizio l'identificazione catastale è: F. 61, Part. 4, 5, 37, 65; inoltre, si evidenziavano alcune prescrizioni particolari: "utilizzare coppi per il manto di copertura; eseguire l'intonaco esterno con colori tenui locali (non bianco)". Nb: poiché gli elaborati grafici e il Certificato di Abitabilità richiesti dal CTU non sono stati reperiti in archivio, il giudizio di conformità è necessariamente espresso con riserva, e si basa sugli elaborati grafici contenuti nella pratica strutturale (sismica; Denuncia n. 1591/97, Cod. NIJ - Attestazione di Deposito, del 01/10/1997, prot. n. 8999 - restituzione di Relazione a Strutture Ultimate, del 19/03/1998, prot. n. 2374/PC).

Concessione Edilizia N. **20/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CONCIMAIA PER N. 6 CAVALLI, presentata il 26/08/1997 con il n. 4004 di protocollo, rilasciata il 21/05/1998.

Prescrizioni particolari: "Prescrizioni U.S.L. n. 2 di Urbino".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 5 del 08/02/1999 (con annesso Regolamento Edilizio), l'immobile ricade in zona D5 (in parte), Agricola (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: [estratto da Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/02/2023] A. che i terreni distinti al catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particelle nn. 173-174; foglio n. 61, particelle nn. 2 (mq 1018 circa), 6 (mq 145 circa), 8 (mq 200), 91 (mq 510 circa), 92 (mq 831 circa), 94, 95 (mq 714 circa), 97 (mq 15 circa), 98 (mq 7 circa), 104 (mq 4004 circa), 105 (mq 237 circa), 106 (mq 337 circa), 107 (mq 193 circa), 110 (mq 83 circa), 152, 154 (mq 764 circa), 155, 157, 160 (mq 403 circa), 161 (mq 53 circa), 162 (mq 50 circa), 172 (mq 12523 circa), 175 (mq 10673 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona "D5" come risulta dal Piano particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro turistico - ricettivo" in località Pian di Landuccio" approvato definitivamente con delibera C.C. n. 52 del 23/09/2006. (...) PRESCRIZIONI - Il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando gli indici e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato esecutivo ad iniziativa privata denominato "Centro

turistico - ricettivo” in località Pian di Landuccio”. B. che i terreni distinti all catasto di questo Comune al: foglio n. 61 particella n. 184 sub 1 e sub. 2; foglio n. 77 particelle nn. 5, 69, 78 sub 1 e sub. 2; foglio n. 61 particelle nn. 1, 2 (mq 25136 circa), 3, 6 (mq 27 circa), 7, 8 (mq 10676 circa), 9, 86, 87, 88, 89, 91 (mq 68 circa), 92 (mq 1209 circa), 95 (mq 514 circa), 97 (mq 85 circa), 98 (mq 51 circa), 104 (mq 2381 circa), 105 (mq 114 circa), 106 (mq 590 circa), 107 (mq 107 circa), 109, 110 (mq 181 circa) 111, 113, 154 (mq 16 circa), 160 (mq 1299 circa), 161 (mq 162 circa), 162 (mq 47 circa), 172 (mq 1950 circa), 175 (mq 2553 circa); risultano avere la seguente destinazione urbanistica: (...) Tutti i mappali sopra descritti, sono ubicati in zona ad uso agricolo. PRESCRIZIONI - NUOVE ABITAZIONI: a) VOLUME FABBRICATO: non superiore a mc. 1.000 fuori terra, b) ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,5 (misurati a valle per terreni in declivio), c) DISTANZA: dai confini ml. 20; ATTREZZATURE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA: a) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: 0,03 mc/mq, b) SUPERFICIE COPERTA: non superiore a mq. 200, c) DISTANZE: dai confini ml. 20, dall'abitazione ml. 10, d) ALTEZZA MASSIMA: ml. 4,5 (ml. 5,5 misurati a valle per terreni in declivio). I terreni di cui sopra sono soggetti: - alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”; - ai vincoli di edificabilità cui al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 3 novembre 1989, n. 197. . Per le informazioni complete, vedi il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All. 06). Nb: vedi anche presso il Comune di Apecchio, Determinazione n. 603 del 30/12/2003, avente ad oggetto il cambio intestazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "Centro turistico - ricreativo in località Pian di Landuccio", ovvero subentro (voltura) nella nuova convenzione e su tutti gli atti inerenti il P.P. dalla società attuale proprietaria ad altra società (omissis, con sede in Fermignano).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizio-urbanistica dei fabbricati: poiché gli elaborati grafici e il Certificato di Abitabilità richiesti dal CTU non sono stati reperiti in archivio, il giudizio di conformità è necessariamente espresso con riserva; per quanto riguarda il fabbricato identificato come stalla con fienile (Part. 174), in stato di degrado e con copertura parzialmente divelta, detta valutazione può essere solo parziale. Si assume che la prescrizione (del 1997) dell'Uff. Tecnico del Comune di Apecchio sui materiali, ovvero "utilizzare coppi per il manto di copertura", valga sia per il fabbricato alla Part. 174, sia per quello alla Part. 173, poiché appartenenti allo stesso contesto paesistico. I lavori di ripristino o completamento finalizzati alla regolarizzazione saranno possibili previa sistemazione della strada sterrata di accesso alle suddette particelle: il costo di questo intervento è tenuto in considerazione nella stima del lotto. (vedi All. 04.3)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di copertura in lamiera (contrariamente a quanto prescritto in sede di Concessione Edilizia); inoltre è presente una tettoia, lato torrente, realizzata con tecniche e materiali scadenti e non rappresentata in planimetria catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento/adeguamento secondo le prescrizioni contenute nel titolo edilizio (1997), previa consultazione con l'Uff. Tecnico (si consiglia la rimozione della tettoia - da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

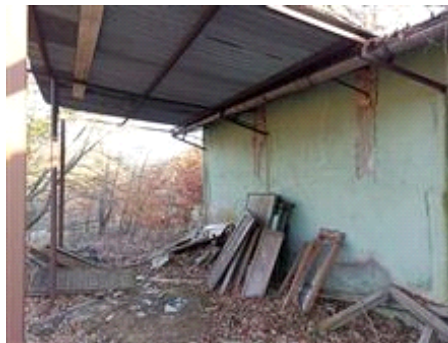
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione, smaltimento, bonifica terreno: €.500,00
- Realizzazione manto di copertura in coppi: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 173.

In occasione della regolarizzazione sarà possibile valutare tutte le future esigenze, anche di carattere

energetico e di approvvigionamento idrico.



Part. 173: la tettoia non rappresentata in planimetria catastale Part. 173: la tettoia non rappresentata in planimetria catastale

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (assumendo come stato legittimato quello rappresentato nel progetto strutturale - Denuncia n. 1591/97) principalmente, presenza di blocco laterale destinato al fienile e ai servizi non rappresentato negli elaborati, dunque presumibilmente aggiunto a quanto già concesso: questo corrisponde alla parte maggiormente danneggiata e pericolante; internamente, presenza di setti per suddivisione in box (per cavalli) nel blocco per ricovero animali, non previsti in progetto; infine, presenza di copertura in lamiera e pareti esterne con blocchetti in CLS a vista (contrariamente a quanto prescritto in sede di Concessione Edilizia) (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento/adequamento secondo le prescrizioni contenute nel titolo edilizio (1997), previa consultazione con l'Uff. Tecnico e valutazione su quale parte del fabbricato conservare (eventuale demolizione parziale? - da affidare a tecnici e/o imprese abilitate). Nell'ottica più realistica possibile sulle potenzialità dei luoghi, il CTU consiglia la rimozione definitiva della porzione fatiscente del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione manto di copertura in coppi: €9.500,00
- Demolizione definitiva o ripristino della porzione: €10.000,00
- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 174.

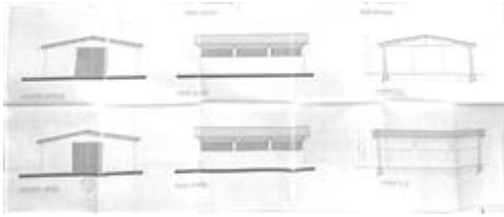
In occasione della regolarizzazione sarà possibile valutare tutte le future esigenze, anche di carattere energetico e di approvvigionamento idrico.



Part. 174: il fabbricato con una parte di tetto divelta e i servizi in stato di avanzato degrado



Part. 174: a sinistra, il blocco dei servizi e del fienile senza copertura; a destra, il blocco per il ricovero dei cavalli con copertura integra ma difforme



Dettaglio dell'elaborato del progetto strutturale



Conc. Ed. n. 11B/1997: riquadro prescrizioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di setti per suddivisione in box (per cavalli) nel blocco per ricovero animali, dettaglio non riportato nella planimetria depositata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito planimetrie aggiornate contestualmente alle pratiche edilizie di regolarizzazione, previa consultazione con l'Uff. Tecnico e valutazione su quale parte del fabbricato conservare (eventuale demolizione parziale? - da affidare a tecnici e/o imprese abilitate).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche burocratiche, oneri, onorari tecnici: €1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 174.
(vedi All. 03.3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APECCHIO VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO, FRAZIONE (VEDI ALL. 01)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a APECCHIO Vocabolo Pian di Landuccio, frazione (vedi All. 01), della superficie commerciale di **59.993,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno in Piano Particolarreggiato di circa 59993 mq, in prevalenza a seminativo e pascolo arborato, lungo un versante esposto a nord, tra la strada Vocabolo Pian di Landuccio e il Torrente Biscubio. Parte del fondo è pianeggiante. Seminativi e pascoli in fase di rimboschimento naturale. Parte dei terreni sono ad uso strada. Confini: al F. 61, Part. 182, Part. 91, Torrente Biscubio. (vedi All. 02.3)

Identificazione catastale:

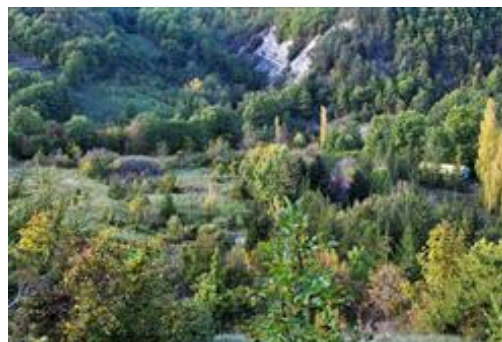
- foglio 61 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2738, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 26154, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 8,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 172, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBORATO 2, superficie 126,

reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

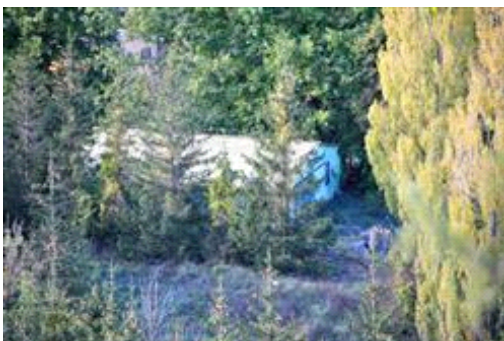
- foglio 61 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 525, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 780, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1702, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 4,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 97, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 13226, reddito agrario 20,49 €, reddito dominicale 20,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 14473, reddito agrario 22,42 €, reddito dominicale 22,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



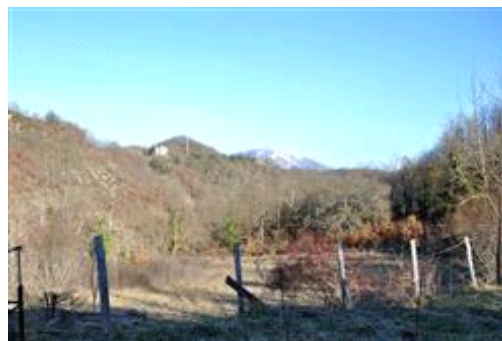
Parte inferiore della foto: veduta complessiva del lotto



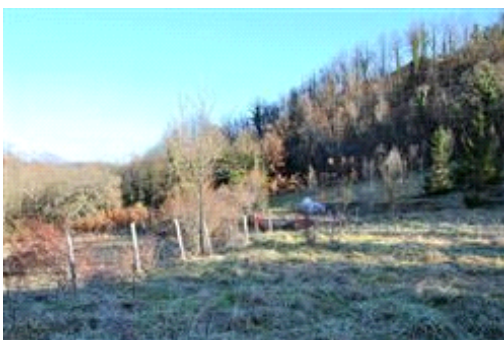
Part. 1, Part. 2, Part. 173



Part. 172, Part. 173



Part. 175, Part. 6



Part. 175, Part. 6

Part. 175, Part. 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Città di Castello (PG)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'Appennino, tra l'abitato di Apecchio e il confine con l'Umbria, il terreno con accessori agricoli si trova nelle immediate vicinanze del complesso (ex locanda) facente parte del LOTTO 01. Altitudine: circa 550 m.s.l.m. Distanze: circa 4,6 Km dal confine Marche-Umbria, circa 6 Km da piazza S. Martino (piazza civica di Apecchio - Municipio), circa 600 m dalla SP257 Apecchiese, circa 44 Km da Urbino, circa 26 Km da Città di Castello. Scuole: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Istituto Comprensivo; Istituto Professionale Alberghiero (Piobbico, 17 Km). Strutture sanitarie nelle vicinanze di Apecchio: Ospedale di Città di Castello, Ospedale di Cagli.

Detti immobili si trovano in un'area, che ancora conserva una vocazione agrituristica, ma che nei decenni scorsi è stata interessata da pianificazioni ed investimenti piuttosto consistenti nel settore turistico-ricettivo, tanto da configurarsi col tempo un eccesso di offerta rispetto alla domanda reale; tale scenario ha rilevanza anche nelle analisi di mercato finalizzate alla valutazione immobiliare. Il "Centro turistico-ricettivo" di Pian di Landuccio (D5, che interessa parte dei terreni del lotto) ha conosciuto una fase di attività per circa un decennio, a partire dalla fine degli anni '90: alcune strutture sono state realizzate e poi smantellate o abbandonate.

Il terreno presenta una parte più pianeggiante (ove si trovano i due fabbricati), e una parte con pendenza localmente accentuata, soprattutto in prossimità del Torrente Biscubio, che lo delimita a nord. Parte dei terreni sono ad uso strada. (vedi All. 03.3)

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari) - solo Part. 173 e Part. 174

UNITÀ IMMOBILIARE PART. 173 (deposito): SEL: circa 132,60 mq / Esposizione prevalente: E-S-O / Stato di manutenzione: scarso / abbandono / Impianti tecnologici: idrico, elettrico (dismessi) / Caratteristiche strutturali: telaio (elevazione e copertura) in acciaio e tamponamenti con blocchetti in CLS e intonaco.

Accessibilità (da strada sterrata ad uso pubblico): strada in discesa - in comproprietà, al momento priva di manutenzione - fino alla Part. 173; circa 280 ml.

UNITÀ IMMOBILIARE PART. 174 (stalla con fienile): SEL: circa 197,30 mq (totale), di cui circa 75,00 mq danneggiati e circa 122,30 mq da risanare / Esposizione prevalente: E-N-O / Stato di manutenzione: scarso / abbandono / Impianti tecnologici: idrico, elettrico (dismessi) / Caratteristiche strutturali: telaio (elevazione e copertura) in acciaio e tamponamenti con blocchetti in CLS.

Accessibilità (da strada sterrata ad uso pubblico): strada in discesa - in comproprietà, al momento priva di manutenzione - fino alla Part. 173 > Part. 174; circa 330 ml.



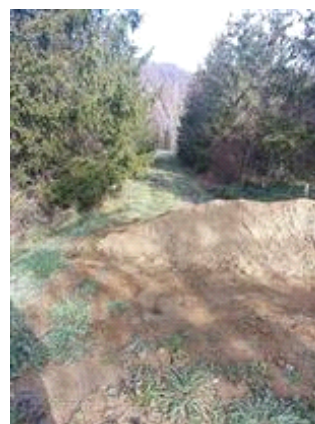
Part. 173



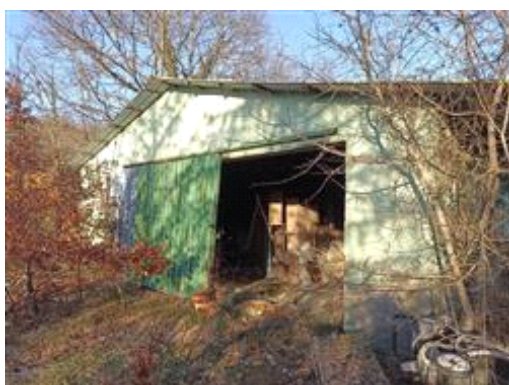
Part. 173: il vano unico interno



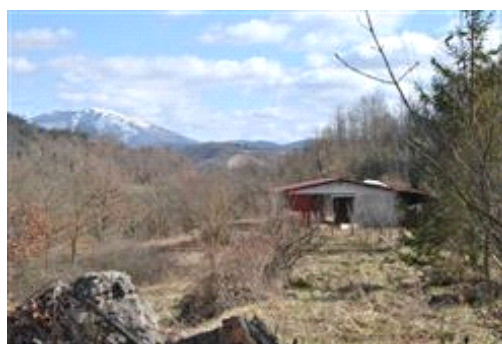
Part. 172: l'area da bonificare



Part. 152, Part. 157, Part. 161: terreni ad uso strada di accesso (per quota di 1/2)



Part. 173: uno degli accessi



Part. 172, Part. 174, Part. 175

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 61, Part. 1	2.738,00	x	100 %	=	2.738,00
F. 61, Part. 2	26.154,00	x	100 %	=	26.154,00
F. 61, Part. 3	126,00	x	100 %	=	126,00
F. 61, Part. 6	172,00	x	100 %	=	172,00
F. 61, Part. 154	780,00	x	100 %	=	780,00
F. 61, Part. 155	525,00	x	100 %	=	525,00
F. 61, Part. 160	1.702,00	x	100 %	=	1.702,00
F. 61, Part. 162	97,00	x	100 %	=	97,00
F. 61, Part. 172	14.473,00	x	100 %	=	14.473,00
F. 61, Part. 175	13.226,00	x	100 %	=	13.226,00
Totale:	59.993,00				59.993,00

ACCESSORI:

ricovero animali, composto da 2 fabbricati (deposito e stalla con fienile) (vedi All. 02.3).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 173 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 122 mq, rendita 144,92 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'edificio è costituito da un solo vano quadrangolare destinato a deposito. In stato di abbandono.
- foglio 61 particella 174 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 177 mq, rendita 246,81 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIAN DI LANDUCCIO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'edificio è costituito da un blocco principale suddiviso in box per ricovero cavalli, e da un blocco laterale destinato al fienile e ai servizi: quest'ultimo è vistosamente danneggiato e in stato di abbandono.

Il deposito (Part. 173) si presenta in condizioni non buone e al momento del sopralluogo risulta occupato da una quantità considerevole di materiale vario (es. mobilio, sanitari, suppellettili, pneumatici, ecc.). Impianti presenti ma dismessi e in cattivo stato di manutenzione. La stalla con fienile (Part. 174) si presenta in stato di abbandono, con una parte destinata ai servizi e al fienile priva di copertura da diversi anni (presumibilmente a causa di forte vento), e una parte destinata agli animali, ancora utilizzabile con intervento di manutenzione ordinaria. Impianti presenti ma dismessi e in cattivo stato di manutenzione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 61, Part. 173 (SUP)	132,60	x	100 %	=	132,60
F. 61, Part. 174 (SUP)	197,30	x	100 %	=	197,30
Totale:	329,90				329,90



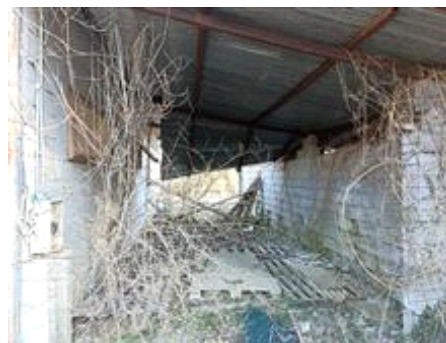
Part. 174: il blocco per il ricovero degli animali



Part. 174: il blocco per il ricovero degli animali (box)



Part. 174: il blocco per il ricovero degli animali (copertura)



Part. 174: il blocco del fienile



Part. 174: il blocco per il ricovero degli animali (box)



Part. 174: il blocco dei servizi (tetto divolto)

altro terreno, composto da 3 particelle (strada in comproprietà; 1/2) (vedi All. 02.3).

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2745, reddito agrario 4,25 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 215, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 61 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 466, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreni in comproprietà, ad uso strada di accesso al fondo (per ulteriori 3426 mq).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunzioni e Limiti / esoneri (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XIII)

Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

- la congiuntura, il rallentamento o il blocco dei processi amministrativi e l'impennata dei costi energetici, rendono particolarmente faticoso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione è funzione anche della disponibilità di risorse economiche e/o della prontezza di risposta da parte dei pubblici uffici a fronte di formali e legittime richieste;
- persiste il problema dell'assenza di planimetria catastale all'interno di molti atti notarili, circostanza che impedisce l'utilizzo dell'immobile compravenduto come comparabile; alcuni atti, privi di planimetria in allegato, non riportano neppure la descrizione dei vani;

LOTTO 1, 2, 3

- le compravendite locali comprendono quasi sempre fabbricati e terreni, e negli atti si distinguono i relativi prezzi (es. prezzo abitazione, prezzo fienile collabente, prezzo appezzamento di terreno), ma i terreni sono composti da particelle di varia qualità e classe, per cui è stato necessario utilizzare degli indici mercantili sulla base dei valori agricoli medi; infine, l'edificabilità residua dei terreni, laddove gli obbiettivi urbanistici sono stati disattesi, è stata assunta come caratteristica non attrattiva. Per la determinazione del valore di mercato dei terreni sono stati individuati 3 comparabili derivanti da compravendite di appezzamenti siti nelle immediate vicinanze del subject. Spicca la differenza tra i

valori indicati da Agenzia Entrate (OMI e VAM) e prezzi reali di compravendita, questi ultimi decisamente più bassi (es. appezzamento di terreno quasi interamente arborato di oltre 10 Ha compravenduto nel 2020 a € 10000,00, laddove i VAM del 2018 indicano per il bosco ceduo € 5534,00/Ha).

(...)

METODO DI STIMA (norma UNI 11612:2015 – 5.6 XII)

Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA) e sistema generale di stima, ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables – vedi mappa sotto), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015).

(Terreni) Il sistema generale di stima invece permette di perfezionare il valore di mercato dell'immobile e dei prezzi marginali delle seguenti caratteristiche:

- “distanza”, intesa in questo caso dalla SP257, ovvero come accessibilità del fondo;
- “geometria”, intesa come tendenza alla regolarità planimetrica e altimetrica contestualmente a usi agricoli (sezione).

(...)

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona Extraurbana/Agricola-Montana scarsamente insediata R1;

Tipo di Contratto: Compravendita/Locazione;

Destinazione Prevalente: /;

Tipologia Immobiliare: usato;

Tipologia: Capannoni

(...)

Inoltre:

Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: artigiano / coltivatore;
- Motivazione a vendere: scarsa domanda / aumento costi di gestione degli immobili;
- Motivazione a comprare: prezzi accessibili;
- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo Borsino Immobiliare: (2023);

Sconto trattativa = circa 9% (Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 02/03/2023).

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione.

Terreni

I dati sui Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino sono aggiornati al 2018; per avere un quadro sull'andamento del mercato locale si sono adottate le quotazioni della Regione Agraria n. 1 della Provincia di Ancona, a confine con l'area del subject, disponibili fino al 2021: non vi sono state variazioni nei valori negli ultimi 4 anni.

Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli "asking price", nello stesso segmento.

Comparabile A. Appezamento di terreno (in buona parte fortemente scoscesi, impraticabili e non produttivi) senza fabbricato alcuno, in zona agricola, di 10.48.32 Ha nel Comune di Apecchio; in prevalenza bosco e pascolo, compravenduto in data 22/04/2020 a 10.000,00 €, identificato al Catasto dei Terreni, F. 58 e 94 , Part. ***. Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: dimensione, qualità dei terreni.

Comparabile B. Appezamento di terreno (in prossimità della SP257) senza fabbricato alcuno, in zona agricola, di 01.22.03 Ha nel Comune di Apecchio; in parte a bosco, compravenduto in data 29/07/2020 a 3.500,00 €, identificato al Catasto dei Terreni, F. 60 e 77 , Part. ***. Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: vicinanza al Torrente Biscubio, qualità dei terreni.

Comparabile C. Appezamento di terreno (quota) senza fabbricato alcuno, in zona agricola, di circa 04.09.39 Ha nel Comune di Apecchio; in prevalenza bosco, prato e pascolo, compravenduto in data 24/09/2022 a 24.000,00 €, identificato al Catasto dei Terreni, F. 76 e 94 , Part. ***. Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: dimensione, qualità dei terreni.

Comparabile per la valutazione degli accessori (C/2 e C/6) presenti nel terreno: Magazzino o deposito, in zona rurale / non urbanizzata, in loc. Pian di Molino - Comune di Apecchio, posto in vendita a luglio del 2022 (si assume 11/07/2022, da visualizzazione annuncio), a € 64.000,00; Sup. 260,00 mq, 1 bagno. Detto comparabile condivide con il subject le seguenti caratteristiche: tipologia costruttiva, età, distanza dal capoluogo. Si applica lo sconto trattativa (9%): € 58.240,00.

La parte del fabbricato (Part. 174) gravemente danneggiata, nella valutazione si assume come destinata alla rimozione e allo smaltimento; si è tenuto conto altresì del costo per il ripristino della strada sterrata.

(per lo sviluppo completo della stima vedi All. Rapporto di Valutazione Immobiliare)

Ne deriva un valore al mq di circa € 0,27 (solo terreno, non considerando le decurtazioni per regolarizzazione e vizi).

Ne deriva un valore al mq di circa € 140,00 (solo fabbricati, non considerando le decurtazioni per regolarizzazione e vizi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

50.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

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	59.993,00	329,90	50.200,00	50.200,00
				50.200,00 €	50.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono pignorati per intero. Le particelle ad uso strada al F. 61 (152, 157, 161) sono pignorate in quota, ma ciò può rappresentare un vantaggio per l'utilizzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 32.500,00
--	---------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.700,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3 % 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:	€. 531,00
--	------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
---	----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.169,00**

data 08/04/2023

il tecnico incaricato
GIACOMO PALMA