



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

 ASTALEGALE.NET

GIUDICE:

FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF: CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAGLI Strada Monte Paganuccio 132/A, della superficie commerciale di **291,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Strada Monte Paganuccio - località Colondello. L'immobile principale destinato ad abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cucina, due camere, bagno e disimpegni al piano terra, due camere, bagno, soggiorno, disimpegno e terrazzo al piano primo, locali soffitta al piano secondo. L'accessorio posto in prossimità della casa si sviluppa su due piani e consiste in delle cantine al piano terra e locali ripostiglio al piano primo. L'altro accessorio più distaccato rispetto all'abitazione consiste in un pollaio posto al piano terra. L'abitazione presenta delle difformità riguardanti la distribuzione interna, alcune aperture esterne e la realizzazione del balcone sul fronte; l'accessorio in prossimità dell'abitazione risulta regolare per la sola parte al piano seminterrato, mentre la parte al piano terra è stata realizzata senza autorizzazione edilizie e dovrà essere oggetto di demolizione; anche il pollaio al piano terra risulta essere stato realizzazione senza autorizzazioni edilizie e pertanto dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni di fabbricato abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 171 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.

B terreno agricolo a CAGLI Strada Monte Paganuccio 132/A, della superficie commerciale di **31.152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagli, Strada Monte Paganuccio - località Colondello, posti in prossimità dell'abitazione e distinti al catasto terreni al foglio 35 particelle 58-59-60-61-89-170. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 2, superficie 2618, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1525, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 60 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe seminativo, classe 3 - semin arbor, classe 5, superficie 6604, reddito agrario 17,05 €, reddito dominicale 17,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/03/2007 prot. n. PS0091172 in atti dal 13/03/2007 - trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 29009.1/2007)
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 35 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe 2, superficie 846, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 14849, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 9,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 170 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe semin arbor, classe 4 - vigneto, classe 2, superficie 4710, reddito agrario 14,45 €, reddito dominicale 14,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 09/12/2010 prot. n. PS0199466 in atti dal 09/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.7734.1/2010)
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare- montuosoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.443,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.232,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.397,20
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 569 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 ai nn. 5359-3932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Cagli distinti al catasto al foglio 33 particelle 129-146, foglio 34 particelle 21-22-34-62-79-80-81-82-129, foglio 35 particelle 34-58-59-60-61-89-145-170-171

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atti di rinuncia all'eredità (dal 28/09/2016), con atto stipulato il 28/09/2016, registrato il 04/10/2016 a Urbino ai nn. 716, trascritto il 20/06/2019 ai nn. 607 - ps0036752

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/1954 fino al 06/05/2015), con atto stipulato il 06/06/1954 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 10346-3839 di repertorio, registrato il 06/06/1964 a Cagli ai nn. 532, trascritto il 16/06/1964 ai nn. 1495.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Cagli distinti al foglio 33 particelle 129-146, foglio 35 particelle 34-50-61-62-145.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di donazione (dal 17/06/1954 fino al 06/05/2015), con atto stipulato il 17/06/1954 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 1611-852 di repertorio, registrato il 05/07/1954 a Cagli ai nn. 14, trascritto il 08/07/1954 ai nn. 1167.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Cagli distinti al foglio 33 particelle 129-146, foglio 35 particelle 34-50-61-62-145.

Il Sig. [REDACTED] ha ricevuto in donazione dal Sig. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/1954 fino al 06/05/2015), con atto stipulato il 07/12/1954 a firma di Notaio Alberto Gattini, registrato il 10/12/1954 a Cagli ai nn. 236, trascritto il 17/12/1954 ai nn. 2486.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Cagli distinti al foglio 34 particelle 34 sub.3-21-22-62-79-80-81-82-32b-38b.

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato dal Sig. [REDACTED] Si precisa inoltre che nella nota di trascrizione del pignoramento è riportato l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 34 particella 34 mentre nella nota di trascrizione dell'acquisto di cui sopra citato è indicato l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 34 particella 34 sub.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1969 fino al 06/05/2015), con atto stipulato il 13/10/1969 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 17178-5643

di repertorio, registrato il 15/11/1969 a Cagli ai nn. 546, trascritto il 21/11/1969 ai nn. 3330.
 Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Cagli distinti al foglio 35 particelle 58-59-60-89.
 Il Sig. [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1993 fino al 06/05/2015), con atto stipulato il 11/03/1993 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 8864-1898 di repertorio, trascritto il 30/03/1993 ai nn. 1443-1067.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Cagli distinti al catasto al foglio 33 particelle 129-146, foglio 35 particelle 34-50-61-62-145.

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] dalla nota di trascrizione risulta altresì che : "due fabbricati rurali insistono sulle particelle 50 e 62 del foglio 35 e non sono ancora censiti alla partita 9745, ma sono stati denunciati al NCT con mod.26 n.279 del 14/03/1987. [REDACTED] ha dichiarato che la quota di diritti da lui acquistata con il presente non entra a far parte della comunione legale, in quanto l'acquisto è stato effettuato con il ricavato della vendita di beni personali. [REDACTED] coniuge, ha confermato la dichiarazione di cui sopra ai sensi dell'art. 179 2° comma c.c. ed ha dichiarato di non aver nulla a pretendere in merito.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/05/2015 fino al 28/09/2016), registrato il 19/01/2016 a Pesaro ai nn. vol. 9990 - n.41, trascritto il 22/02/2016 ai nn. ps0014239

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35 del 03/06/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato residenziale , rilasciata il 03/06/1988 con il n. 35 - P.E. 19/1988 di protocollo.
 Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto al foglio 35 particelle 50-62b (oggi particella 171)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona parte "Zona Agricola - E" e parte in "Zona B3 - zone incomplete senza regola insediativa"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione principale: modifiche di distribuzione interna, modifiche alle aperture esterne, realizzazione di terrazzo senza pratiche edilizie. Annesso 1 (cantina - magazzino): il piano terra risulta conforme in quanto ante 1967 mentre il piano primo risulta realizzato post 1967 senza autorizzazioni edilizie. Annesso 2 (pollaio): L'immobile risulta edificato post 1967 senza autorizzazioni edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abitazione principale: pratica di accertamento di conformità per regolarizzazione delle opere abusive. Annesso 1 (cantina - magazzino): demolizione della porzione di immobile al piano primo. Annesso 2 (pollaio): demolizione dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità per le opere sanabili: €2.500,00
- Demolizione porzione dell'annesso 1 (cantina - magazzino): €8.000,00
- Demolizione annesso 2 (pollaio): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione principale: modifiche di distribuzione interna, modifiche alle aperture esterne, realizzazione di terrazzo senza pratiche edilizie. Annesso 1 (cantina - magazzino): il piano terra risulta conforme mentre il piano primo risulta realizzato senza autorizzazioni edilizie. Annesso 2 (polaio): L'immobile risulta edificato senza autorizzazioni edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abitazione principale: variazione catastale per adeguamento della piantina alla nuova distribuzione. Annesso 1 (cantina - magazzino): variazione catastale a seguito della demolizione del piano primo per adeguamento della piantina alla nuova distribuzione. Annesso 2 (polaio): variazione catastale a seguito della demolizione per cancellazione dell'immobile dalla mappa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: € 1.000,00
- Tipo mappale per cancellazione annesso 2 (polaio): € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione principale: modifiche di distribuzione interna, modifiche alle aperture esterne, realizzazione di terrazzo senza pratiche edilizie. Annesso 1 (cantina - magazzino): il piano terra risulta conforme in quanto ante 1967 mentre il piano primo risulta realizzato post 1967 senza autorizzazioni edilizie. Annesso 2 (polaio): L'immobile risulta edificato post 1967 senza autorizzazioni edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abitazione principale: pratica di accertamento di conformità per regolarizzazione delle opere abusive. Annesso 1 (cantina - magazzino): demolizione della porzione di immobile al piano primo. Annesso 2 (polaio): demolizione dell'immobile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI STRADA MONTE PAGANUCCIO 132/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Strada Monte Paganuccio 132/A, della superficie commerciale di **291,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Cagli, Strada Monte Paganuccio - località Colondello. L'immobile principale destinato ad abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da cucina, due camere, bagno e disimpegno al piano terra, due camere, bagno, soggiorno, disimpegno e terrazzo al piano primo, locali soffitta al piano secondo. L'accessorio posto in prossimità della casa si sviluppa su due piani e consiste in delle cantine al piano terra e locali ripostiglio al piano primo. L'altro accessorio più distaccato rispetto all'abitazione consiste in un polaio posto al piano terra. L'abitazione presenta delle difformità riguardanti la distribuzione interna, alcune aperture esterne e la realizzazione del balcone sul fronte; l'accessorio in prossimità dell'abitazione risulta regolare per la sola parte al piano seminterrato, mentre la parte al piano terra è stata realizzate senza autorizzazione edilizie e dovrà essere oggetto di

demolizione; anche il pollaio al piano terra risulta essere stato realizzazione senza autorizzazioni edilizie e pertanto dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni di fabbricato abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 171 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acqualagna, Cagli). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio principale:

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano in latero cemento e copertura a falde inclinate. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco civile. L'appartamento si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto, e vi si accede mediante un portoncino in alluminio e vetro che si affaccia sullo scoperto esclusivo. Internamente l'appartamento è dotato di pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, battiscopa in legno, infissi in alluminio e radiatori in alluminio. Sullo scoperto esclusivo è presente il bombolone del gpl che alimenta la caldaia murale. Sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto elettrico risultano essere ormai obsoleti. I locali al piano sottotetto sono allo stato grezzo. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo in quanto presenta evidenti deterioramenti, sono inoltre presenti numerose infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Accessorio 1 (cantine-magazzino):

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano in latero cemento e copertura a falde inclinate. Esternamente le facciate non sono intonacate e risultano essere a vista al piano terra in pietra e al piano primo mattoni di laterizio. L'accessorio si sviluppa su due piani non collegati tra loro, al piano seminterrato si accede tramite aperture direttamente dallo scoperto esclusivo e al piano terra tramite portoncino in ferro. Internamente i locali risultano essere allo stato grezzo, privi di pavimenti, intonaci e alcuni infissi. E' presente il solo impianto elettrico che risulta però essere ormai obsoleti. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo in quanto presenta evidenti segni di deterioramento.

Accessorio 2 (pollaio):

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, e la copertura in latero cemento ad una falda. Esternamente le facciate non sono intonacate e risultano essere in mattoni a vista. L'accessorio si sviluppa su un unico piano, privo di finiture e infissi. Non sono presenti impianti tecnologici vista la destinazione dello stesso. Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo in quanto presenta evidenti segni di decadimento.

CLASSE ENERGETICA:



[509,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-19219 registrata in data 29/06/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano terra	112,00	x	100 %	=	112,00
Alloggio piano primo	103,00	x	100 %	=	103,00
Soffitta piano secondo (sottotetto)	103,00	x	25 %	=	25,75
Balcone piano primo	20,00	x	30 %	=	6,00
Cantina piano seminterrato	56,00	x	50 %	=	28,00
Scoperto	860,00	x	2 %	=	17,20
Totale:	1.254,00				291,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/03/2021)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 860,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 400,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $400 \times 291,95 = 116.780,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 291,95 x 400,00 = **116.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.780,00**

BENI IN CAGLI STRADA MONTE PAGANUCCIO 132/A

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CAGLI Strada Monte Paganuccio 132/A, della superficie commerciale di **31.152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagli, Strada Monte Paganuccio - località Colondello, posti in prossimità dell'abitazione e distinti al catasto terreni al foglio 35 particelle 58-59-60-61-89-170. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 2, superficie 2618, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1525, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 60 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe seminativo, classe 3 - semin arbor, classe 5, superficie 6604, reddito agrario 17,05 €, reddito dominicale 17,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 13/03/2007 prot. n. PS0091172 in atti dal 13/03/2007 - trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 29009.1/2007)
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe 2, superficie 846, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 14849, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 9,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 35 particella 170 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe semin arbor, classe 4 - vigneto, classe 2, superficie 4710, reddito agrario 14,45 €, reddito dominicale 14,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 09/12/2010 prot. n. PS0199466 in atti dal 09/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.7734.1/2010)
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare- montuosoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acqualagna, Cagli). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Agricoli	31.152,00	x	100 %	=	31.152,00
Totale:	31.152,00				31.152,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate (11/03/2021)

Valore massimo: 9.927,00

Note: Il valore è riferito ad una superficie di un ettaro di terreno destinato a seminativo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 \times 31.152 = 31.152,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31.152,00 x 1,00 = **31.152,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.152,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	291,95	0,00	116.780,00	116.780,00
B	terreno agricolo	31.152,00	0,00	31.152,00	31.152,00
				147.932,00 €	147.932,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.232,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.834,80**

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: **€. 112.397,20**