



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

CF.FRNL75E21L5000

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfmet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2020

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

A terreno parzialmente edificabile a CAGLI loc. Ca Banuccio, della superficie commerciale di 5.574,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un terreno, in parte edificabile e in parte a destinazione agricola, ubicato nel comune di Cagli, in zona periferica, località Ca' Banuccio.

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 237, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio 61043 Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: [REDACTED]
- foglio 125 particella 808 (catasto terreni), qualita/classe Pasc cespug 1, superficie 121, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: [REDACTED]
- foglio 125 particella 821 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug 2, superficie 2656, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 - Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
[REDACTED]
- foglio 125 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2560, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 - Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO ***
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali.	5.574,00 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:	€. 64.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.085,00
Data della valutazione:	18/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/03/2008 a Urbino ai nn. 2283/525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 30/10/2020 a Urbino ai nn. 5029/3624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:	C 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute 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 atto di compravendita (dal 20/03/2008), con atto stipulato il 20/03/2008 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. 31167/11571 di rep. di repertorio, trascritto il 28/03/2008 a Urbino ai nn. 2282/1308.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2004 fino al 20/03/2008), con atto stipulato il 17/02/2004 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. 24790/8265 di rep. di repertorio, trascritto il 10/03/2004 a Urbino ai nn. 1630/887.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 56 del 03.06.1998, l'immobile ricade in zona Il terreno oggetto di esecuzione ricade in parte in zona B3, in parte in D3/a, in parte in E. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona B3 - If=1,0 mc/mq. Il comune di Cagli attualmente per la pianificazione e gestione del territorio si avvale di due piani urbanistici generali, il PRG e il PDF (programma di fabbricazione) e vige il regime di "norme di salvaguardia" che impongono per gli interventi la conformità ad entrambi gli strumenti urbanistici o nel caso l'applicazione delle norme più restrittive. Il lotto di terreno presenta una fascia di rispetto stradale, all'interno della quale vige il vincolo di inedificabilità assoluta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI LOC. CA BANUCCIO

TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno parzialmente edificabile a CAGLI loc. Ca Banuccio, della superficie commerciale di **5.574,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un terreno, in parte edificabile e in parte a destinazione agricola, ubicato nel comune di Cagli, in zona periferica, località Ca' Banuccio.

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 806 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 237, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio 61043 Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

- [REDACTED]
- foglio 125 particella 808 (catasto terreni), qualita/classe Pasc cespug 1, superficie 121, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

- [REDACTED]
- foglio 125 particella 821 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug 2, superficie 2656, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 - Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

- [REDACTED]
- foglio 125 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2560, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: loc. Ca Banuccio - 61043 - Cagli (PU), intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un terreno, in parte edificabile e in parte a destinazione agricola, ubicato nel comune di Cagli, in zona periferica, località Ca' Banuccio. L'area sorge nell'immediata adiacenza a due strade una provinciale e una comunale e si trova tra due fabbricati, un ristorante e una residenza. Il terreno, di piccole dimensioni, complessivamente misura 5574 mq, di cui 3235 mq edificabili a destinazione d'uso residenziale, 218 mq edificabili a destinazione d'uso produttivo turistico alberghiero e 2121 mq in zona agricola. La porzione edificabile per finalità produttive turistico alberghiere, oltre ad essere di dimensioni minime, ha caratteristiche geometriche particolari, simili ad un triangolo molto schiacciato a forma di cuneo. Tale geometria non consente di edificare alcun fabbricato, in quanto al netto delle distanze di rispetto dal confine, fissate dalle Norme tecniche di attuazione di PRG e dal Regolamento edilizio comunale, non rimane alcuna

porzione edificabile e pertanto tale superficie verrà valutata insieme a quella agricola. Da un punto di vista morfologico il terreno è la parte più a valle di un piccolo versante che confina con la strada comunale e nell'immediata vicinanza alla strada provinciale, caratterizzata da percorrenza veloce. Il terreno appare incolto con presenza diffusa di essenze arboree.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.339,00	x	100 %	=	2.339,00
terreno edificabile	3.235,00	x	100 %	=	3.235,00
Totale:	5.574,00				5.574,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno oggetto di esecuzione è costituito da una porzione edificabile, a fini residenziali, e una parte agricola. Come specificato nella descrizione c'è anche una minima parte edificabile a fini produttivi turistico alberghieri ma per le caratteristiche geometriche la capacità edificatoria è nulla e pertanto tale porzione, ai fini della stima, viene considerata equiparabile alla parte agricola. Le valutazioni che seguono sono svolte sulla base delle informazioni ricavate dal confronto con operatori del settore immobiliare ed edilizio (tecnici della zona di Cagliari, agenzie immobiliari, imprese edili). Considerate le caratteristiche di ubicazione e morfologiche, per la porzione agricola si ritiene di attribuire un valore unitario pari a 12.000 €/ettaro, da cui deriva il valore di stima pari a $12.000 * 0,2339 = € 2.806,8$.

Per la porzione edificabile è necessario esprimere delle considerazioni preliminari. Attualmente l'attività edilizia residenziale, ad iniziativa privata, è per la quasi totalità rivolta ad interventi di ristrutturazione, in quanto la politica di pianificazione territoriale mira a ridurre al massimo il consumo di nuovo suolo, incentivando, anche con bonus fiscali di notevole entità, il recupero di edifici esistenti. Tale condizione pone i terreni edificabili su cui è possibile realizzare nuove abitazioni (senza i bonus fiscali di ristrutturazione) in un mercato alquanto marginale, con il conseguente significativo abbassamento del valore di mercato di tali beni.

Alla luce di quanto detto, sentiti gli altri attori del settore edilizio e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene si ritiene di attribuire un valore unitario pari a 19 €/mq, da cui deriva il valore di stima pari a $3235 * 19 = € 61.465$. Pertanto l'intero lotto oggetto di esecuzione si stima avere un valore pari a $61.465 + 2806,8 = € 64.271,8$ arrotondato € 64.300

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico 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 tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

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
	terreno				
A	parzialmente edificabile	5.574,00	0,00	64.300,00	64.300,00
				64.300,00 €	64.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.300,00**

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: **€. 3.215,00**

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:	€ 61.085,00

data 18/02/2022

il tecnico incaricato
Luca Franchi