



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO GROUP SERVICE SOC. CONS. PER AZIONE PER ISB OBG SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. E. de Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Romanini

CF:RMNSMN73C16E785Q
con studio in URBINO (PU) Via Giro dei Debitori 24
telefono: 0722328504
email: romanini.simone@gmail.com
PEC: simone.romanini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **68.723,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 408 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 3085, reddito agrario 32,00 € reddito dominicale 223,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110000 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2415.1/2016)
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 38 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 27176, reddito agrario 2,81 € reddito dominicale 19,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/10/1991 in atti dal 04/04/1996 ESTR 43222/91 (n. 2131.1/1991)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 37 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 12924, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 6,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 105 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 25538, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 18,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

B terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **85.137,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo B, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 16 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 853, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 10411, reddito agrario 1,08 € reddito dominicale 6,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 36 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 6210, reddito agrario 0,64 € reddito dominicale 2,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri

- foglio 39 particella 38 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4420, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 2,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 3, superficie 63243, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116946 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1063.1/2015)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

C terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **81.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo C, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 408 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 115, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110000 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2415.1/2016)

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 38 particella 497 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 64, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Via provinciale del campo sportivo, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 38 particella 950 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 36339, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 3,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328191 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65072.1/2007)

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 17 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 464, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 20 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 8902, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 31 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 317, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri

- foglio 39 particella 32 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 3172, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri

- foglio 39 particella 34 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 10434, reddito agrario 2,16 € reddito dominicale 2,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 39 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie

5715, reddito agrario 0,59 € reddito dominicale 0,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 43 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 371, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110002 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2417.1/2016)
- foglio 39 particella 47 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2038, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 72 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2106, 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 39 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 3290, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328198 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65079.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 8103, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328203 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65084.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

D terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **90.479,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo D, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 410 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 3955, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 1 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 33565, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 5,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Valdamico, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 2 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 42111, reddito agrario 4,35 € reddito dominicale 6,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Valdamico, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 61 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 1145, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 63 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 737, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 73 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 467, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 81 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 3730, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 114 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 4769, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

E terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **115.589,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo E, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascoli.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 15599, reddito agrario 4,83 € reddito dominicale 5,64 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328187 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65068.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 470 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 111, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116942 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1059.1/2015)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 473 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 431, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110001 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2416.1/2016)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 478 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 4954, reddito agrario 1,54 € reddito dominicale 1,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328188 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65069.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 9752, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 2,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328194 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65075.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 19846, reddito agrario 5,12 € reddito dominicale 4,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328195 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65076.1/2007)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 16398, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 3,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328196 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65077.1/2007)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 43 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 209, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110002 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2417.1/2016)

Coerenze: Proprietà di SCHNEIDER STEPHAN, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 989, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116943 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1060.1/2015)

Coerenze: Strada vicinale San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 10151, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 2,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328197 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65078.1/2007)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 11595, reddito agrario 2,99 € reddito dominicale 2,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116944 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1061.1/2015)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 8858, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 1,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328199 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65080.1/2007)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 14146, reddito agrario 3,65 € reddito dominicale 2,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328200 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65081.1/2007)

Coerenze: Strada vicinale San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 348, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116945 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1062.1/2015)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 2202, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116946 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1063.1/2015)

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

F terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **68.023,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo F, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 470 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 245, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116942 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1059.1/2015) Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 471 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 19520, reddito agrario 40,32 € reddito dominicale 35,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 472 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3966, reddito agrario 8,19 € reddito dominicale 7,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 473 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5329, reddito agrario 11,01 € reddito dominicale 9,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110001 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2416.1/2016) Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 474 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1432, reddito agrario 2,22 € reddito dominicale 1,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 476 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 10315, reddito agrario 21,31 € reddito dominicale 18,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 541 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 9879, reddito agrario 28,06 € reddito dominicale 28,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 18 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3170, reddito agrario 4,91 € reddito dominicale 3,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 29 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3307, reddito agrario 5,12 € reddito dominicale 3,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 45 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 10860, reddito agrario 16,38 € reddito dominicale 11,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

G terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **20.484,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo G, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a querceto.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 30 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe QUERCETO 1, superficie 6321, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 9,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 33 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe QUERCETO 2, superficie 14163, reddito agrario 3,66 € reddito dominicale 18,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

H terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **8.412,00** mq per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno oggetto della procedura di esecuzione immobiliare nel presente corpo H, è situato a circa 4 km a sud dal centro del Comune di Cantiano. Si tratta di terreno destinata a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 53 (catasto terreni), partita 4036, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 8412, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 5,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Proprietà Luchetti Celsa + altri, proprietà Ceripa Alberto + altri , salvo altri.

I rustico a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **424,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato allo stato di rudere con annesso scoperto esclusivo posto nell'area collinare del Comune di Cantiano. Il fabbricato è molto difficile da raggiungere a causa delle pessime condizioni della stada vicinale che lo collega alla strada comunale di cantiano.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1062 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Catria snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2014 protocollo n. PS0133442 in atti dal 10/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53386.1/2014)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	538.701,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 356.951,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 321.256,18
Data della valutazione:	12/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2015, con scadenza il 10/11/2045 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 30000 €

Il contratto riguarda tutti i terreni oggetto di pignoramento ad esclusione di quello identificato al nuovo catasto terreni al Foglio 48 part. 53

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/08/2006 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 26269/10201 di repertorio, registrata il 06/09/2006 a Urbino ai nn. 2045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a tutti i terreni agricoli in Cantiano (PU) e fabbricato allo stato di rudere con annesso terreno di pertinenza oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2016 a Urbino ai nn. 1198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a tutti i terreni agricoli in Cantiano (PU) e fabbricato allo stato di rudere con annesso terreno di pertinenza oggetto 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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per gli ulteriori passaggi di proprietà che hanno interessato il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione ove sorgono le unità catastali oggetto di perizia, si rimanda al certificato notarile presente in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2006), con atto stipulato il 28/08/2006 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29268 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Urbino ai nn. 4249, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione del terreno in cantiano foglio 48 part. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2006), con atto stipulato il 28/08/2006 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29268 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Urbino ai nn. 4249, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particella di terreno identificata al foglio 48 part. 53 comune di Cantiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobili in zona uso agricolo e per i dettagli si rimanda al C.D.U. allegato.

Per quanto riguarda il fabbricato individuato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 38 part. 1062 è stato reperito presso l'ufficio tecnico comunale, un permesso di costruire n.6 del 17/06/2006 richiesto dalle Signore Paparelli Patrizia e Paparelli Sabina precedenti proprietarie degli immobili. Tale permesso è attualmente decaduto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento a quanto riportato al §8.4 della perizia in esame, si evidenzia che nell'atto di pignoramento è individuata una unità immobiliare attualmente soppressa; nel seguito si riporta l'identificazione dell'unità immobiliari che si è originata dalla soppressione.

L'unità immobiliare distinta al terreni al fg. 38 part. 409 soppressa dal 18/04/2006 ad oggi si identifica al catasto fabbricati al fg.38 part.1062;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **68.723,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 408 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 3085, reddito agrario 32,00 € reddito dominicale 223,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110000 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2415.1/2016) Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 38 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 27176, reddito agrario 2,81 € reddito dominicale 19,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/10/1991 in atti dal 04/04/1996 ESTR 43222/91 (n. 2131.1/1991) Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 37 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 12924, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 6,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 105 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 25538, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 18,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area boschiva collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a bosco è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualita dei terreni effettivamente rilevati a bosco coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

Buona parte dei boschi sono difficilmente raggiungibili.

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
BOSCO MISTO	68.723,00	x	100 %	=	68.723,00
Totale:	68.723,00				68.723,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 6.771,00

Valore massimo: 6.771,00

Note: Regione agraria n.3 provincia di Pesaro e Urbino

Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 10.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca dati dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i BOSCHI MISTI: 6771 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i BOSCHI situati in Comune di Cantiano: 10000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: insufficiente 0,85;
- Coefficiente di Ubicazione: cattiva 0,90;
- Coefficiente di Et : tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90;
- Coefficiente di Qualit  essenze: Ordinaria 0,95;
- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo   dato dal prodotto di tutti i parametri ed   pari a 0,621 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.621 * 10000€\text{Ha} = €6213,00€\text{Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,6213€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68.723,00 x 0,62 = **42.608,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.608,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.608,26**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **85.137,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo B, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 16 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 853, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 10411, reddito agrario 1,08 € reddito dominicale 6,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 36 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 6210, reddito agrario 0,64 € reddito dominicale 2,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 38 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4420, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 2,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 3, superficie 63243, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116946 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1063.1/2015)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area boschiva collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a bosco è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualità dei terreni effettivamente rilevati a bosco coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

Buona parte dei boschi sono difficilmente raggiungibili.

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
BOSCO CEDUO	85.137,00	x	100 %	=	85.137,00
Totale:	85.137,00				85.137,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 5.267,00

Valore massimo: 5.267,00

Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca dati dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i BOSCHI MISTI: 5267 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i BOSCHI situati in Comune di Cantiano: 8000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: insufficiente 0,85;
- Coefficiente di Ubicazione: cattiva 0,90;
- Coefficiente di Et : tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90;
- Coefficiente di Qualit  essenze: Ordinaria 0,95;
- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo   dato dal prodotto di tutti i parametri ed   pari a 0,621 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.621 * 8000 \text{ €/Ha} = \text{€}4970,97 \text{ €/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,4971€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85.137,00 x 0,50 = **42.568,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€ 42.568,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.568,50**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **81.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet  (** DATO OSCURATO **)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo C, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 408 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 115, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110000 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2415.1/2016)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa propriet , salvo altri.
- foglio 38 particella 497 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 64, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Via provinciale del campo sportivo, stessa propriet , salvo altri.
- foglio 38 particella 950 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 36339, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 3,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328191 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65072.1/2007)

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 17 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 464, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 20 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 8902, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 31 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 317, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 32 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 3172, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri
- foglio 39 particella 34 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 10434, reddito agrario 2,16 € reddito dominicale 2,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 39 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 5715, reddito agrario 0,59 € reddito dominicale 0,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 43 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 3, superficie 371, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110002 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2417.1/2016)
- foglio 39 particella 47 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2038, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 72 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2106, 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 39 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 3290, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328198 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65079.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 8103, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328203 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65084.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area boschiva collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a pascolo è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualità dei terreni effettivamente rilevati a pascolo coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

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
PASCOLO	81.430,00	x	100 %	=	81.430,00
Totale:	81.430,00				81.430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 6.082,00

Valore massimo: 6.082,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 9.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca dati dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i PASCOLI: 6082 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i PASCOLI situati in Comune di Cantiano: 9000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: sufficiente 0,90;
- Coefficiente di Ubicazione: Normale 0,90;
- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo è dato dal prodotto di tutti i parametri ed è pari a 0,769 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.769 * 9000 \text{ €Ha} = \text{€}6925,5\text{€Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,6925€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81.430,00 x 0,69 = **56.186,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.186,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.186,70**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **90.479,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo D, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 410 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 3955, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 1 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 33565, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 5,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Valdamico, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 2 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 42111, reddito agrario 4,35 € reddito dominicale 6,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Valdamico, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 61 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 1145, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

- foglio 39 particella 63 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 737, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 73 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 467, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 81 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 3730, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 114 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 4769, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale di San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a pascolo è servito da strade vicinali in ordinario stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualita dei terreni effettivamente rilevati a pascolo coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

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
PASCOLO CESPUGLIATO	90.479,00	x	100 %	=	90.479,00
Totale:	90.479,00				90.479,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 5.016,00

Valore massimo: 5.016,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 4.500,00

Valore massimo: 7.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca data dell'Agencia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i PASCOLO CESPUGLIATO: 5016 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i PASCOLO CESPUGLIATO situati in Comune di Cantiano: 7500 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: sufficiente 0,90;

- Coefficiente di Ubicazione: normale 0,90;

- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo è dato dal prodotto di tutti i parametri ed è pari a 0,7695 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.7695 * 7500 \text{ €/Ha} = \text{€}5771,25 \text{ €/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,5771€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90.479,00 x 0,58 = **52.477,82**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.477,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.477,82**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **115.589,00** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo E, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a pascoli.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 15599, reddito agrario 4,83 € reddito dominicale 5,64 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328187 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65068.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 470 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 111, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116942 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1059.1/2015)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 473 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 431, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110001 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2416.1/2016)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 478 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 1, superficie 4954, reddito agrario 1,54 € reddito dominicale 1,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328188 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65069.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 9752, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 2,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328194 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65075.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 19846, reddito agrario 5,12 € reddito dominicale 4,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328195 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65076.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 16398, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 3,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328196 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65077.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 43 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 209, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110002 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2417.1/2016)
Coerenze: Proprietà di SCHNEIDER STEPHAN, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 989, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116943 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1060.1/2015)

Coerenze: Strada vicinale San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 10151, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 2,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328197 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65078.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 11595, reddito agrario 2,99 € reddito dominicale 2,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116944 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1061.1/2015)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 8858, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 1,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328199 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65080.1/2007)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 14146, reddito agrario 3,65 € reddito dominicale 2,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0328200 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 65081.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale San Stefano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 348, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116945 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1062.1/2015)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB 2, superficie 2202, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116946 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1063.1/2015)
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a bosco è servito da strade vicinali in ordinario stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualita dei terreni effettivamente rilevati a pascolo coincide con le

qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

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
PASCOLO ARBORATO	115.589,00	x	100 %	=	115.589,00
Totale:	115.589,00				115.589,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 6.897,00

Valore massimo: 6.897,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 10.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca dati dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i PASCOLO ARBORATO: 6897 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i PASCOLO ARBORATO situati in Comune di Cantiano: 10000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: sufficiente 0,90;

- Coefficiente di Ubicazione: normale 0,90;

- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo è dato dal prodotto di tutti i parametri ed è pari a 0,7695 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.7695 * 10000 \text{ €/Ha} = 7695,00 \text{ €/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il

computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,7695€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115.589,00 x 0,77 = **89.003,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.003,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.003,53**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **68.023,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo F, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 470 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 245, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/07/2015 protocollo n. PS0116942 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1059.1/2015) Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 471 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 19520, reddito agrario 40,32 € reddito dominicale 35,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 472 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3966, reddito agrario 8,19 € reddito dominicale 7,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 473 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5329, reddito agrario 11,01 € reddito dominicale 9,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PS0110001 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2416.1/2016) Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 474 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1432, reddito agrario 2,22 € reddito dominicale 1,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 476 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 10315, reddito agrario 21,31 € reddito dominicale 18,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971 Coerenze: Strada vicinale del Boiano, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 38 particella 541 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 2,

superficie 9879, reddito agrario 28,06 € reddito dominicale 28,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971

Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

- foglio 39 particella 18 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3170, reddito agrario 4,91 € reddito dominicale 3,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 29 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3307, reddito agrario 5,12 € reddito dominicale 3,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale del Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 45 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 10860, reddito agrario 16,38 € reddito dominicale 11,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area boschiva collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a seminativo è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualita dei terreni effettivamente rilevati a seminativo coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo. Allo stato attuale i terreni non risultano coltivati.

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
SEMINATIVO	68.023,00	x	100 %	=	68.023,00
Totale:	68.023,00				68.023,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 9.449,00

Valore massimo: 9.449,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 6.500,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca data dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i SEMINATIVO: 9449 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i SEMINATIVI situati in Comune di Cantiano: 14000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Fertilità: discreta 0,80

- Coefficiente di Accesso: insufficiente 0,90;

- Coefficiente di Ubicazione: cattiva 0,90;

- Coefficiente di Forma: normale 0,95;

- Coefficiente di Ampiezza: grande 0,90;

- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo è dato dal prodotto di tutti i parametri ed è pari a 0,4737 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0,4737 * 14000 \text{ €/Ha} = \text{€}6631,00\text{€/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,6631€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68.023,00	x	0,66	=	44.895,18
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 44.895,18
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 44.895,18
---	--------------------

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **20.484,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo G, sono situati nel Comune di Cantiano, nei pressi della loc. Belvedere . Si tratta di terreni destinati a querceto.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 30 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe QUERCETO 1, superficie 6321, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 9,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Strada vicinale Belvedre, stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 39 particella 33 (catasto terreni), partita 2291, qualita/classe QUERCETO 2, superficie 14163, reddito agrario 3,66 € reddito dominicale 18,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono posti nell'area boschiva collinare situata nei pressi della località Belvedere, a Sud-Est del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a bosco è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualità dei terreni effettivamente rilevati a querceto coincide con le qualità catastali dei mappali che costituiscono il fondo.

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
CERQUETO	20.484,00	x	100 %	=	20.484,00
Totale:	20.484,00				20.484,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 9.241,00

Valore massimo: 9.241,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca data dell'Agencia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i QUERCETI: 9241 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i QUERCETI situati in Comune di Cantiano: 14000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: insufficiente 0,85;

- Coefficiente di Ubicazione: cattiva 0,90;

- Coefficiente di Et : tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90;

- Coefficiente di Qualit  essenze: Ordinaria 0,95;

- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo   dato dal prodotto di tutti i parametri ed   pari a 0,621 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.621 * 14000 \text{ €/Ha} = \text{€}8694,00\text{€/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,8694€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.484,00 x 0,87 = **17.821,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€ 17.821,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.821,08**

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **8.412,00** mq per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno oggetto della procedura di esecuzione immobiliare nel presente corpo H, è situato a circa 4 km a sud dal centro del Comune di Cantiano. Si tratta di terreno destinata a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 53 (catasto terreni), partita 4036, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 8412, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 5,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971
Coerenze: Proprietà Luchetti Celsa + altri, proprietà Ceripa Alberto + altri , salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è posto nell'area boschiva collinare situata a Sud del Comune di Cantiano e presenta pendenze variabili. Il fondo destinato a bosco è servito da strade vicinali in cattivo stato di conservazione e l'accesso è consentito da strada comunale che collega il fondo al centro urbano di Cantiano. La qualità del terreno effettivamente rilevato a bosco coincide con la qualità catastale del mappale che costituisce il fondo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOSCO CEDUO	8.412,00	x	100 %	=	8.412,00
Totale:	8.412,00				8.412,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/07/2017)

Valore minimo: 5.267,00

Valore massimo: 5.267,00

Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013 (03/07/2017)

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli appezzamenti di terreno viene condotta applicando il metodo sintetico comparativo, attribuendo a ciascuna qualità di coltura un valore medio ricavato da indagine di mercato. I valori di riferimento sono stati ottenuti consultando la banca data dell'Agenzia del Territorio (V.A.M.), dati dell'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO

2013 (autori: Roberto Maria Brioli, ingegnere, Antonio Iovine, ingegnere), da interviste di tecnici operanti sulla zona. Si riporta di seguito un prospetto dei valori estratti dalle diverse fonti:

- Agenzia territorio V.A.M. Comune di Cantiano (Regione Agraria n.3) - Annualità 2009

Valore unitario per i BOSCHI MISTI: 5267 €/Ha

- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino rilevazione 2012 edito da EXEO 2013

Valori unitari per i BOSCHI situati in Comune di Cantiano: 8000 €/Ha

I dati EXEO sono da intendere quali valori massimi, pertanto essi vanno adeguati al caso di stima tenendo conto delle caratteristiche specifiche del fondo. Allo scopo vengono introdotti una serie di parametri, sviluppati dagli stessi autori, che consentono di individuare il valore da assegnare al caso in esame. Si riporta di seguito il calcolo del valore correttivo per i boschi e quindi il valore corretto.

- Coefficiente di Accesso: insufficiente 0,85;

- Coefficiente di Ubicazione: cattiva 0,90;

- Coefficiente di Et : tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90;

- Coefficiente di Qualit  essenze: Ordinaria 0,95;

- Coefficiente di Giacitura: acclive 0,95.

Il coefficiente correttivo   dato dal prodotto di tutti i parametri ed   pari a 0,621 e definisce il moltiplicatore da applicare al valore massimo per ottenere il valore di riferimento del caso in studio.

Valore del bosco: $0.621 * 8000 \text{ €/Ha} = \text{€}4970,97 \text{ €/Ha}$

N.B. Al fine di adeguarsi al sistema informatico per l'elaborazione della perizia che esegue il computo delle consistenze dei terreni in mq, si rende necessario esprimere il valore del bene in €/mq, e quindi pari a 0,4971€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8.412,00	x	0,50	=	4.206,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet�):	€ 4.206,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.051,50
---	-------------------

BENI IN CANTIANO LOC. BELVEDERE SN

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO I

rustico a CANTIANO loc. Belvedere sn, della superficie commerciale di **424,13** mq per la quota di 1/1 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia   costituito da un fabbricato allo stato di rudere con annesso scoperto esclusivo posto nell'area collinare del Comune di Cantiano. Il fabbricato   molto difficile da raggiungere a causa delle pessime condizioni della stada vicinale che lo collega alla strada comunale di cantiano.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1062 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via del Catria snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2014 protocollo n. PS0133442 in atti dal 10/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53386.1/2014)
Coerenze: Strada vicinale Belvedere, stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato allo stato di rudere con annesso scoperto esclusivo posto nell'area collinare del Comune di Cantiano. Il fabbricato è difficilmente raggiungibile a causa delle pessime condizioni in cui verte la strada vicinale che lo collega alla strada comunale di Cantiano. L'edificio ancora riconoscibile in pianta si sviluppa su due livelli ed è caratterizzato da una struttura portante in pietra.

A circa 20 metri e presente un piccolo corpo accessorio anch'esso con struttura portante in pietra.

I due fabbricati vertono in condizioni di completo abbandono e risultano inagibili e pericolanti.

Al fine di un riuso del fabbricato e del piccolo accessorio è necessario un intervento radicale di ristrutturazione che deve interessare ogni elemento edilizio.

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
Vani a destinazione principale	370,00	x	100 %	=	370,00
Pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti con vani principali	45,00	x	25 %	=	11,25
Pertinenze esclusive di					

ornamento (fino alla superficie dei vani principali)	370,00	x	10 %	=	37,00
Pertinenze esclusive di ornamento (oltre alla superficie dei vani principali)	294,00	x	2 %	=	5,88
Totale:	1.079,00				424,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo del valore di trasformazione, cioè il valore di stima è ricavato per differenza tra il valore di mercato dell'immobile completamente ristrutturato ed il costo per la ristrutturazione.

Dall'indagine di mercato è risultato che per immobili simili a quello in oggetto il valore unitario è circa 1600 €/mq, pertanto il valore del immobile ristrutturato è:

$424 * 1.600 = 678.400,00$ €

I costi medi per la ristrutturazione ammontano a circa €1.450,00 €/mq, pertanto il costo complessivo della ristrutturazione è: $424 * 1450 = 614.800,00$ €

Il valore di stima dell'immobile è: $678.400 - 614.800 = 63.600$ € e in cifra tonda 64.000 €

Tenendo conto che sarà necessario intervenire anche nel ripristino della strada vicinale utilizzata per raggiungere il fabbricato oggetto di stima, pertanto il valore di stima viene ridotto a 50.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

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, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Pesaro Urbino ediz. 2012

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	68.723,00	0,00	42.608,26	42.608,26
B	terreno agricolo	85.137,00	0,00	42.568,50	42.568,50
C	terreno agricolo	81.430,00	0,00	56.186,70	56.186,70
D	terreno agricolo	90.479,00	0,00	52.477,82	52.477,82
E	terreno agricolo	115.589,00	0,00	89.003,53	89.003,53
F	terreno agricolo	68.023,00	0,00	44.895,18	44.895,18
G	terreno agricolo	20.484,00	0,00	17.821,08	17.821,08
H	terreno agricolo	8.412,00	0,00	4.206,00	1.051,50
I	rustico	424,13	0,00	50.000,00	50.000,00
				399.767,07 €	396.612,57 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si è ritenuto di non procedere alla divisibilità del fondo rustico per renderlo più accrescerne l'appetibile sul mercato.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 39.661,26**

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: **€ 356.951,31**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 35.695,13**

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: **€ 321.256,18**

data 12/07/2017

il tecnico incaricato
Simone Romanini