



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**51/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF:CLNGNT61H23B354P

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

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento in corso di costruzione a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di 221,20 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. L'unità si trova allo stato grezzo in corso di costruzione, si sviluppa su due piani ed è composto ingresso, pranzo e cantina al piano terra, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno ed un soppalco al piano primo. L'alloggio è inoltre dotato di scoperto esclusivo al piano terra sul quale è stato realizzato un porticato in legno senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere oggetto di demolizione. Per il completamento dello stesso restano da realizzare massetti, pavimenti, rivestimenti, parte degli intonaci, completamento degli impianti, completamento del soppalco al piano primo, alcuni infissi e tinteggiature. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto del porticato sul fronte che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.891,00
Data della valutazione:	06/10/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2001 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 17945 di repertorio, registrata il 21/12/2001 ai nn. 1505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 910.046.900.

Importo capitale: £ 455.023.450.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione e quietanza annotata il 14/02/2002 ai n.93 di formalità.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 24407/4942 di repertorio, registrata il 28/05/2007 ai nn. 1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2009 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1212/2009 di repertorio, registrata il 30/07/2009 ai nn. 1333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 64.297,46.

Importo capitale: €. 32.148,73

ipoteca **legale**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 787/2010 di repertorio, registrata il 23/06/2010 ai nn. 982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 32.867,42.

Importo capitale: €. 16.433,71

ipoteca **legale**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1203/2010 di repertorio, registrata il 18/10/2010 ai nn. 1592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 44.655,28.

Importo capitale: €. 22.327,64

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 259 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 ai nn. 3356-2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 30/03/1998), con atto stipulato il 30/03/1998 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 13601 di repertorio, trascritto il 09/04/1994 a Urbino ai nn. 1234.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1994 fino al 30/03/1998), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 9733/548 di repertorio, trascritto il 06/07/1994 a Urbino ai nn. 2306.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 33 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un vecchio fabbricato rurale ad uso residenziale , rilasciata il 30/03/1999 con il n. 33 - P.E. 15/1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

Concessione edilizia N. 05, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un fabbricato rurale ad uso residenziale , rilasciata il 17/01/2002 con il n. 05 - P.E. 15/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul fronte è stato realizzato un porticato con struttura in legno senza autorizzazione edilizie che non risulta regolarizzabile pertanto necessita la rimessa in pristino mediante demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione porticato non regolarizzabile: €.5.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della demolizione del porticato abusivo sul fronte dovrà essere redatto apposito tipo mappale per cancellazione dello stesso dalla mappa. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale per cancellazione porticato: €.1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul fronte è stato realizzato un porticato con struttura in legno senza autorizzazione edilizie che non risulta regolarizzabile pertanto necessita la rimessa in pristino mediante demolizione.

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

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



**Appartamento in corso di costruzione** a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di **221,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. L'unità si trova allo stato grezzo in corso di costruzione, si sviluppa su due piani ed è composto ingresso, pranzo e cantina al piano terra, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno ed un soppalco al piano primo. L'alloggio è inoltre dotato di scoperto esclusivo al piano terra sul quale è stato realizzato un porticato in legno senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere oggetto di demolizione. Per il completamento dello stesso restano da realizzare massetti, pavimenti, rivestimenti, parte degli intonaci, completamento degli impianti, completamento del soppalco al piano primo, alcuni infissi e tinteggiature. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto del porticato sul fronte che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### 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
Piano terra	108,00	x	100 %	=	108,00
Piano primo	112,00	x	100 %	=	112,00
Scoperto	12,00	x	10 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>232,00</b>				<b>221,20</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

### Superficie commerciale:

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

### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 800,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $800 \times 221,20 = 176.960,00$  €.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $221,20 \times 800,00 = 176.960,00$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 176.960,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 176.960,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento				
A	in corso di costruzione	221,20	0,00	176.960,00	176.960,00
				<b>176.960,00 €</b>	<b>176.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.460,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.569,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.891,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di **163,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. L'unità è posta al piano terra ed è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegni e studio. L'alloggio è inoltre dotato di scoperto esclusivo al piano terra sul quale è stato realizzato un porticato in legno senza autorizzazioni edilizie che non può essere regolarizzato e dovrà essere oggetto di demolizione. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto del porticato sul fronte che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.167,50</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2001 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 17945 di repertorio, registrata il 21/12/2001 ai nn. 1505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 910.046.900.

Importo capitale: £ 455.023.450.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione e quietanza annotata il 14/02/2002 ai n.93 di formalità.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 24407/4942 di repertorio, registrata il 28/05/2007 ai nn. 1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2009 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1212/2009 di repertorio, registrata il 30/07/2009 ai nn. 1333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Importo ipoteca: €. 64.297,46.

Importo capitale: €. 32.148,73

ipoteca **legale**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 787/2010 di repertorio, registrata il 23/06/2010 ai nn. 982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Importo ipoteca: €. 32.876,42.

Importo capitale: €. 16.433,71

ipoteca **legale**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1203/2010 di repertorio, registrata il 07/06/2021 ai nn. 2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Importo ipoteca: €. 44.655,28.

Importo capitale: €. 22.327,64

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 259 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 ai nn. 3356-2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 30/03/1998), con atto stipulato il 30/03/1998 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 13601 di repertorio, trascritto il 09/04/1994 a Urbino ai nn. 1234.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1994 fino al 30/03/1998), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 9733/548 di repertorio, trascritto il 06/07/1994 a Urbino ai nn. 2306.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **33** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un vecchio fabbricato rurale ad uso residenziale, rilasciata il 30/03/1999 con il n. 33 - P.E. 15/1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

Concessione edilizia N. **05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 17/01/2002 con il n. 05 - P.E. 15/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità alle misure interne dovute anche ad errori grafici presenti nel progetto autorizzato, lievi modifiche alle aperture esterne in particolare trasformazione da porta finestra a finestra dell'infilso nella camera da letto, realizzazione di portico con struttura in legno sul fronte senza autorizzazione edilizie che non risulta regolarizzabile e dovrà essere oggetto di demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità per le opere sanabili: €2.500,00
- Demolizione porticato non regolarizzabile: €5.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella piantina catastale sono state erroneamente omesse due finestre nella camera da letto che invece sono presenti sia nel progetto in comune che sul posto, inoltre a seguito della demolizione del portico sul fronte dovrà essere redatto apposito tipo mappale per cancellazione dello stesso dalla mappa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00
- tipo mappale per cancellazione porticato: €1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità alle misure interne dovute anche ad errori grafici presenti nel progetto autorizzato, lievi modifiche alle aperture esterne in particolare trasformazione da porta finestra a finestra dell'infisso nella camera da letto, realizzazione di portico con struttura in legno sul fronte senza autorizzazione edilizie che non risulta regolarizzabile e dovrà essere oggetto di demolizione.

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

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



**appartamento** a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di **163,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagliari, Strada Santa Barbara. L'unità è posta al piano terra ed è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e studio. L'alloggio è inoltre dotato di scoperto esclusivo al piano terra sul quale è stato realizzato un porticato in legno senza autorizzazioni edilizie che non può essere regolarizzato e dovrà essere oggetto di demolizione. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto del porticato sul fronte che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano terra	160,00	x	100 %	=	160,00
Scoperto	35,00	x	10 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>195,00</b>				<b>163,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## Superficie commerciale:

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

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.300,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1.300 \times 163,50 = 212.550,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $163,50 \times 1.300,00 = 212.550,00$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 212.550,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 212.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	163,50	0,00	212.550,00	212.550,00
				<b>212.550,00 €</b>	<b>212.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.550,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 30.382,50**

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: **€. 172.167,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2021

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

**A** appartamento a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di **203,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. L'unità è posta al piano terra, primo e secondo ed è composta da disimpegno, w.c. e ripostiglio al piano terra, portico, soggiorno, cucina, studio, centrale termica, tre camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo, camera da letto e ripostiglio al piano secndo. Rispetto allo stato autorizzato sono state rilevate delle difformità consistenti in lievi modifiche di distribuzione interna, lievi modifiche alle altezze interne, lievi modifiche alle dimensioni degli infissi, rimozione di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e il piano primo e chiusura del foro sul solaio, realizzazione di centrale termica (non a norma) nel locale studio al piano primo, realizzazione di soppalco con struttura in legno sopra la camera da letto e il bagno senza pratiche edilizie, realizzazione di un volume aggiuntivo sul fianco sinistro individuato nel locale di deposito edificato senza pratiche edilizie.

Le modifiche interne possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, mentre per il soppalco, il locale di deposito e la centrale termica che non possono essere sanati si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della superficie del soppalco e del locale di deposito che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 399,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>203,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 249.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 211.692,50</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2001 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 17945 di repertorio, registrata il 21/12/2001 ai nn. 1505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 910.046.900.

Importo capitale: £ 455.023.450.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione e quietanza annotata il 14/02/2002 ai n.93 di formalità

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 24407/4942 di repertorio, registrata il 28/05/2007 ai nn. 1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2009 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1212/2009 di repertorio, registrata il 30/07/2009 ai nn. 1333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 64.297,46.

Importo capitale: €. 32.148,73

ipoteca **legale**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 787/2010 di repertorio, registrata il 23/06/2010 ai nn. 982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 32.867,42.

Importo capitale: €. 16.433,71

ipoteca **legale**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1203/2010 di repertorio, registrata il 18/10/2010 ai nn. 1592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 44.655,28.

Importo capitale: €. 22.327,64

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 259 di repertorio, trascritta il

07/06/2021 ai nn. 3356-2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 30/03/1998), con atto stipulato il 30/03/1998 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 13601 di repertorio, trascritto il 09/04/1994 a Urbino ai nn. 1234.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1994 fino al 30/03/1998), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 9733/548 di repertorio, trascritto il 06/07/1994 a Urbino ai nn. 2306.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **33** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 30/03/1999 con il n. 33 - P.E. 15/1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

Concessione edilizia N. **05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento e recupero funzionale di un fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 17/01/2002 con il n. 05 - P.E. 15/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 51 (oggi mapp.189)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche di distribuzione interna, lievi modifiche alle altezze interne, lievi modifiche alle dimensioni degli infissi, rimozione di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e il piano primo e chiusura del foro sul solaio, realizzazione di centrale termica nel locale studio al piano primo, realizzazione di soppalco con struttura in legno sopra la camera da letto e il bagno senza pratiche edilizie, realizzazione di locale deposito senza pratiche edilizie. Le modifiche interne possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, mentre per il soppalco, il locale di deposito e la centrale termica che non possono essere sanati si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità per le opere sanabili: €3.000,00
- Demolizione del soppalco, del locale di deposito e della centrale termica: €10.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla piantina catastale sono presenti delle lievi modifiche di distribuzione intera, inoltre a seguito della demolizione delle parti abusive sarà necessario aggiornare la planimetria catastale e redigere un tipo mappale per cancellazione del volume abusivo rappresentato dal locale di deposito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00
- Tipo mappale per cancellazione parti abusive a seguito della loro demolizione: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche di distribuzione interna, lievi modifiche alle altezze interne, lievi modifiche alle dimensioni degli infissi, rimozione di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e il piano primo e chiusura del foro sul solaio, realizzazione di centrale termica nel locale studio al piano primo, realizzazione di soppalco con struttura in legno sopra la camera da letto e il bagno senza pratiche edilizie, realizzazione di locale deposito senza pratiche edilizie. Le modifiche interne possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, mentre per il soppalco, il locale di deposito e la centrale termica che non possono essere sanati si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

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

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

BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA 15

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Strada Santa Barbara 15, della superficie commerciale di **203,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. L'unità è posta al piano terra, primo e secondo ed è composta da disimpegno, w.c. e ripostiglio al piano terra, portico,

soggiorno, cucina, studio, centrale termica, tre camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo, camera da letto e ripostiglio al piano scendo. Rispetto allo stato autorizzato sono state rilevate delle difformità consistenti in lievi modifiche di distribuzione interna, lievi modifiche alle altezze interne, lievi modifiche alle dimensioni degli infissi, rimozione di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e il piano primo e chiusura del foro sul solaio, realizzazione di centrale termica (non a norma) nel locale studio al piano primo, realizzazione di soppalco con struttura in legno sopra la camera da letto e il bagno senza pratiche edilizie, realizzazione di un volume aggiuntivo sul fianco sinistro individuato nel locale di deposito edificato senza pratiche edilizie.

Le modifiche interne possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, mentre per il soppalco, il locale di deposito e la centrale termica che non possono essere sanati si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della superficie del soppalco e del locale di deposito che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 399,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara n.15, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio - P1	180,00	x	100 %	=	180,00
Accessori - PT	38,00	x	50 %	=	19,00
Portico - P1	15,00	x	30 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>233,00</b>				<b>203,50</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.300,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1.300 * 203,50 = 264.550,00$  €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,50 x 1.300,00 = 264.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 264.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 264.550,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	203,50	0,00	264.550,00	264.550,00
				<b>264.550,00 €</b>	<b>264.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 15.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 249.050,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 37.357,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 211.692,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2021

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Ricovero mezzi agricoli e tettoia a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di 558,58 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di due fabbricati ad uso agricolo siti in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Il primo fabbricato è destinato al ricovero dei mezzi agricoli, mentre il secondo è destinato fienile. L'unità destinata a ricovero mezzi agricoli è stata realizzata con struttura in c.a. prefabbricata mentre il fienile è stato realizzato con struttura in acciaio. Dal sopralluogo non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato nei progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Cagli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 122 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

**B** ricovero animali a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di 710,40 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene è destinato al ricovero dei bovini ed è stato realizzato con struttura in c.a. prefabbricata. Dal sopralluogo effettuato sul posto, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie è stata rilevata la presenza di un piccolo ampliamento posto sul fianco destro verso monte realizzato in blocchetti di calcestruzzo senza autorizzazione edilizie; tale porzione oltre ad essere abusiva risulta essere di carattere precario pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.814,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

**C** ricovero animali a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo (pollaio) sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene totalmente abusivo consiste in un ricovero per animali da cortile. Visto che tale fabbricato risulta essere abusivo e necessita di demolizione, per il calcolo del valore commerciale si valuterà la superficie dell'area di sedime dello stesso come se fosse terreno agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**D** terreno agricolo a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **40.359,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara, posti in prossimità dei fabbricati destinati all'attività agricola e censiti al catasto terreni al foglio 134 particelle 50-87-194. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 50 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualità/classe Seminativo classe 3, prato classe 2, superficie 1299, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 134 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo classe 4, superficie 3394, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 6,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 134 particella 194 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo classe 3, superficie 35666, reddito agrario 92,10 €, reddito dominicale 92,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41.655,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 488.698,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 415.393,64</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I beni del presente lotto sono utilizzati dai debitori per l'attività della loro azienda agricola.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2001 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 17945 di repertorio, registrata il 21/12/2001 ai nn. 1505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 910.046.900.

Importo capitale: £ 455.023.450.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione e quietanza annotata il 14/02/2002 ai n.93 di formalità

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 24407/4942 di repertorio, registrata il 28/05/2007 ai nn. 1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2009 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1212/2009 di repertorio, registrata il 30/07/2009 ai nn. 1333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 64.297,46.

Importo capitale: €. 32.148,73

ipoteca **legale**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 787/2010 di repertorio, registrata il 23/06/2010 ai nn. 982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 32.867,42.

Importo capitale: €. 16.433,71

ipoteca **legale**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1203/2010 di repertorio, registrata il 18/10/2010 ai nn. 1592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 44.655,28.

Importo capitale: €. 22.327,64

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 259 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 ai nn. 3356-2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 30/03/1998), con atto stipulato il 30/03/1998 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 13601 di repertorio, trascritto il 09/04/1994 a Urbino ai nn. 1234

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1993 fino al 29/11/1993), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 27445/5738 di repertorio, trascritto il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 3985

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/11/1993 fino al 30/03/1998), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 27445/5738 di repertorio, trascritto il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 3986

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **96** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di strutture ed infrastrutture necessarie al diretto e razionale svolgimento dell'attività agricola, rilasciata il 18/08/1999 con il n. 96 - P.E. 51/1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 49 (oggi mappali 122-124)

Concessione edilizia N. **2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di strutture ed infrastrutture necessarie al diretto e razionale svolgimento dell'attività agricola - variante alla c.e. 96 del 18/08/1999, rilasciata il 10/01/2000 con il n. 2 - P.E. 51/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 49 (oggi mappali 122-124)

Denuncia di Inizio Attività N. **9524/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di strutture ed infrastrutture necessarie al diretto e razionale svolgimento dell'attività agricola - variante alla c.e. 96 del 18/08/1999 e successiva c.e. 2 del 10/01/2000, rilasciata il 29/06/2000 con il n. 9524/00 - P.E. 51/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 49 (oggi mappali 122-124)

Concessione edilizia N. **48**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di strutture ed infrastrutture necessarie al diretto e razionale svolgimento dell'attività agricola - variante alla c.e. 96 del 18/08/1999 e alla c.e. 2 del 10/01/2000, rilasciata il 18/05/2001 con il n. 48 - P.E. 51/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 49 (oggi mappali 122-124)



Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) N. 7797, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica sulla copertura di un edificio, presentata il 16/05/2016 con il n. 7797 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cagli censito al foglio 134 mappale 122

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la stalla individuata al mappale 124 sub.1 presenta un ampliamento sul fianco destro verso monte di carattere posticcio realizzato senza autorizzazione edilizie che necessita di demolizione. la stalla individuata al mappale 193 risulta totalmente abusiva pertanto dovrà essere oggetto di demolizione e rimessa in pristino delle condizioni originarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione parti abusive, smaltimento delle macerie e delle lastre di onduline in copertura : €10.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato censito al mappale 193 risulta totalmente abusivo, pertanto a seguito della sua demolizione dovrà essere redatto apposito tipo mappale per cancellazione dello stesso dalla mappa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per cancellazione fabbricato a seguito della demolizione: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la stalla individuata al mappale 124 sub.1 presenta un ampliamento sul fianco destro verso monte di carattere posticcio realizzato senza autorizzazione edilizie che necessita di demolizione. la stalla individuata al mappale 193 risulta totalmente abusiva pertanto dovrà essere oggetto di demolizione e rimessa in pristino delle condizioni originarie.

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

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

**BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA**  
**RICOVERO MEZZI AGRICOLI E TETTOIA**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**Ricovero mezzi agricoli e tettoia** a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **558,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di due fabbricati ad uso agricolo siti in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Il primo fabbricato è destinato al ricovero dei mezzi agricoli, mentre il secondo è destinato fienile. L'unità destinata a ricovero mezzi agricoli è stata realizzata con struttura in c.a. prefabbricata mentre il fienile è stato realizzato con struttura in acciaio. Dal sopralluogo non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato nei progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Cagli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 122 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Ricovero mezzi	305,00	x	100 %	=	305,00
Fienile	275,00	x	70 %	=	192,50
Scoperto esclusivo	2.036,00	x	3 %	=	61,08
<b>Totale:</b>	<b>2.616,00</b>				<b>558,58</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

#### Superficie commerciale:

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

coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 300,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima; nel calcolo del valore si è tenuto conto anche della presente di un impianto fotovoltaico da 8 kw sulla copertura del ricovero mezzi agricoli. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $300 \times 558,58 = 167.574,00$  €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 558,58 x 300,00 = **167.574,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.574,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.574,00**

**BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA**  
**RICOVERO ANIMALI**  
 DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **710,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene è destinato al ricovero dei bovini ed è stato realizzato con struttura in c.a. prefabbricata. Dal sopralluogo effettuato sul posto, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie è stata rilevata la presenza di un piccolo ampliamento posto sul fianco destro verso monte realizzato in blocchetti di calcestruzzo senza autorizzazione edilizie; tale porzione oltre ad essere abusiva risulta essere di carattere precario pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.814,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Stalla	698,00	x	100 %	=	698,00
Scoperto esclusivo	248,00	x	5 %	=	12,40
<b>Totale:</b>	<b>946,00</b>				<b>710,40</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

##### Superficie commerciale:

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

##### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 400,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $400 \times 710,40 = 284.160,00$  €.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $710,40 \times 400,00 = 284.160,00$

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 284.160,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 284.160,00**

BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO C

**ricovero animali** a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo (pollaio) sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene totalmente abusivo consiste in un ricovero per animali da cortile. Visto che tale fabbricato risulta essere abusivo e necessita di demolizione, per il calcolo del valore commerciale si valuterà la superficie dell'area di sedime dello stesso come se fosse terreno agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di sedime fabbricato	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,20 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1,20 \times 28,00 = 33,60$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 1,20 = 33,60

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33,60

## BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **40.359,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara, posti in prossimità dei fabbricati destinati all'attività agricola e censiti al catasto terreni al foglio 134 particelle 50-87-194. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

## Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 50 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo classe 3, prato classe 2, superficie 1299, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 3394, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 6,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 35666, reddito agrario 92,10 €, reddito dominicale 92,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	40.359,00	x	100 %	=	40.359,00
<b>Totale:</b>	<b>40.359,00</b>				<b>40.359,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,20 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1,20 * 40.359 = 48.430,80$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40.359,00	x	1,20	=	<b>48.430,80</b>
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 48.430,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 48.430,80</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ricovero mezzi agricoli e tettoia	558,58	0,00	167.574,00	167.574,00
B	ricovero animali	710,40	0,00	284.160,00	284.160,00
C	ricovero animali	28,00	0,00	33,60	33,60
D	terreno agricolo	40.359,00	0,00	48.430,80	48.430,80
				<b>500.198,40 €</b>	<b>500.198,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 488.698,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 73.304,76**

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: **€. 415.393,64**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2021

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** tettoia a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene totalmente abusivo consiste in una tettoia a carettiere precario che necessita di demolizione, per il calcolo del valore commerciale si valuterà la superficie dell'area di sedime dello stesso come se fosse terreno agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 191 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** terreno agricolo a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **388.589,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara, posti attorno ai fabbricati destinati all'attività agricola e censiti al catasto terreni al foglio 134 particelle 44-52-53-54-55-56-89-90-94-174-175-176-177-178-179-190 e foglio 136 particelle 1-2-3-4-5-11-12-30. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo. Sul mappale censito al foglio 134 particella 190 sono presenti due strutture a carattere precario realizzate senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere oggetto di demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 44 (catasto terreni), porzione AA - AB - AC, qualita/classe Prato cl.2, Pascolo arb cl.2, Pascolo cespug cl.2, superficie 29580, reddito agrario 6,73 €, reddito dominicale 7,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 18347, reddito agrario 47,38 €, reddito dominicale 47,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.4, superficie 14166, reddito agrario 29,26 €, reddito dominicale 25,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 2191, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 5,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 134 particella 55 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo arb cl.2, superficie 920, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 134 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 46047, reddito agrario 118,91 €, reddito dominicale 118,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.4, superficie 61650, reddito agrario 127,36 €, reddito dominicale 111,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 90 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo cl.2, superficie 11550, reddito agrario 28,88 €, reddito dominicale 28,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb cl.2, superficie 2800, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 1729, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 14231, reddito agrario 36,75 €, reddito dominicale 36,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 4902, reddito agrario 12,66 €, reddito dominicale 12,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 6659, reddito agrario 17,20 €, reddito dominicale 17,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 9824, reddito agrario 25,37 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 57629, reddito agrario 148,81 €, reddito dominicale 148,81 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 8166, reddito agrario 21,09 €, reddito dominicale 21,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 1 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo cl.2, superficie 65309, reddito agrario 168,62 €, reddito dominicale 168,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 3733, reddito agrario 9,64 €, reddito dominicale 9,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 3 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo cl.2, superficie 9276, reddito agrario 21,96 €, reddito dominicale 22,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 4 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 6641, reddito agrario 14,21 €, reddito dominicale 14,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 5 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo cl.2, superficie 3048, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 11 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 316, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 3835, reddito agrario 9,90 €, reddito dominicale 9,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 30 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 6040, reddito agrario 14,29 €, reddito dominicale 14,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	388.637,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.864,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 386.634,74
Data della valutazione:	06/10/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I beni del presente lotto sono utilizzati dai debitori per l'attività della loro azienda agricola.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

**PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2001 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 17945 di repertorio, registrata il 21/12/2001 ai nn. 1505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: £ 910.046.900.

Importo capitale: £ 455.023.450.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione e quietanza annotata il 14/02/2002 ai n.93 di formalità

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 24407/4942 di repertorio, registrata il 28/05/2007 ai nn. 1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2009 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1212/2009 di repertorio, registrata il 30/07/2009 ai nn. 1333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 64.297,46.

Importo capitale: €. 32.148,73

ipoteca **legale**, stipulata il 22/06/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 787/2010 di repertorio, registrata il 23/06/2010 ai nn. 982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 32.867,42.

Importo capitale: €. 16.433,71

ipoteca **legale**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 1203/2010 di repertorio, registrata il 18/10/2010 ai nn. 1592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 44.655,28.

Importo capitale: €. 22.327,64

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 259 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 ai nn. 3356-2504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1993 fino al 29/11/1993), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 27445/5738 di repertorio, trascritto il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 3985

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/11/1993 fino al 30/03/1998), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 27445/5738 di repertorio, trascritto il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 3986

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato destinato a tettoia censito al foglio 134 mappale 191 risulta totalmente abusivo e deve essere oggetto di demolizione, inoltre sul mappale 190 sono presenti tre strutture poste su basamento in calcestruzzo anch'esse realizzate senza titolo abilitativo e pertanto dovranno essere oggetto di demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione strutture abusive e smaltimento macerie : €.10.000,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la tettoia censita al mappale 191 risulta abusiva e necessita di demolizione, pertanto a seguito del suo disfacimento sarà necessario apposito tipo mappale per la sua cancellazione dalla mappa catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per cancellazione fabbricato a seguito della demolizione: €.1.500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato destinato a tettoia censito al foglio 134 mappale 191 risulta totalmente abusivo e deve essere oggetto di demolizione, inoltre sul mappale 190 sono presenti tre strutture poste su basamento in calcestruzzo anch'esse realizzate senza titolo abilitativo e pertanto dovranno essere oggetto di demolizione.

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

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

**BENI IN CAGLI STRADA SANTA BARBARA**  
**TETTOIA**  
**DI CUI AL PUNTO A**

tettoia a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato sito in Comune di Cagli, Strada Santa Barbara. Tale bene totalmente abusivo consiste in una tettoia a carattere precario che necessita di demolizione, per il calcolo del valore commerciale si valuterà la superficie dell'area di sedime dello stesso come se fosse terreno agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 191 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Barbara snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di sedime fabbricato	48,00	x	100 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>48,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche

del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,20 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1,20 \times 48,00 = 57,60$  €.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 1,20 = 57,60

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57,60**



**terreno agricolo** a CAGLI Strada Santa Barbara, della superficie commerciale di **388.589,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Cagliari, Strada Santa Barbara, posti attorno ai fabbricati destinati all'attività agricola e censiti al catasto terreni al foglio 134 particelle 44-52-53-54-55-56-89-90-94-174-175-176-177-178-179-190 e foglio 136 particelle 1-2-3-4-5-11-12-30. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo. Sul mappale censito al foglio 134 particella 190 sono presenti due strutture a carattere precario realizzate senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere oggetto di demolizione.

#### Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 44 (catasto terreni), porzione AA - AB - AC, qualita/classe Prato cl.2, Pascolo arb cl.2, Pascolo cespug cl.2, superficie 29580, reddito agrario 6,73 €, reddito dominicale 7,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 18347, reddito agrario 47,38 €, reddito dominicale 47,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.4, superficie 14166, reddito agrario 29,26 €, reddito dominicale 25,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 2191, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 5,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà
- foglio 134 particella 55 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo arb cl.2, superficie 920, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 134 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 46047, reddito agrario 118,91 €, reddito dominicale 118,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.4, superficie 61650, reddito agrario 127,36 €, reddito dominicale 111,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 90 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo cl.2, superficie 11550, reddito agrario 28,88 €, reddito dominicale 28,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb cl.2, superficie 2800, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 1729, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 14231, reddito agrario 36,75 €, reddito dominicale 36,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 4902, reddito agrario 12,66 €, reddito dominicale 12,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 6659, reddito agrario 17,20 €, reddito dominicale 17,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 9824, reddito agrario 25,37 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 57629, reddito agrario 148,81 €, reddito dominicale 148,81 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 134 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 8166, reddito agrario 21,09 €, reddito dominicale 21,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 1 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3, Pascolo cl.2, superficie 65309, reddito agrario 168,62 €, reddito dominicale 168,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 3733, reddito agrario 9,64 €, reddito dominicale 9,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 3 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo cl.2, superficie 9276, reddito agrario 21,96 €, reddito dominicale 22,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 136 particella 4 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 6641, reddito agrario 14,21 €, reddito dominicale 14,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 5 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo cl.2, superficie 3048, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 11 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 316, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3, superficie 3835, reddito agrario 9,90 €, reddito dominicale 9,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 136 particella 30 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo cl.3 - Pascolo arb cl.2, superficie 6040, reddito agrario 14,29 €, reddito dominicale 14,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni al foglio 134	290.391,00	x	100 %	=	290.391,00
Terreni al foglio 136	98.198,00	x	100 %	=	98.198,00
<b>Totale:</b>	<b>388.589,00</b>				<b>388.589,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

##### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di

dover assumere un valore unitario di 1,20 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1,20 \times 388.589,00 = 466.306,80$  €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 388.589,00 x 1,20 = 466.306,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 466.306,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 466.306,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare VAM, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e 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	tettoia	48,00	0,00	57,60	57,60
B	terreno agricolo	388.589,00	0,00	466.306,80	466.306,80
				<b>466.364,40 €</b>	<b>466.364,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.500,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 454.864,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 68.229,66

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 386.634,74

data 06/10/2022

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI