



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2016

DEBITORE:

PIETRO BURONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721740274

fax: 0721740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2016

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

A terreno in fascia di rispetto a CAGLI Via Flaminia Sud sn, della superficie commerciale di **704,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **(PIETRO BURONI)**

Il terreno fa parte dell' ambiente tipico della valle fluviale; la valle è chiusa da scarpate collinari incolte con qualche residuo boschetto. L'area oggetto di valutazione è una scarpata con declivio dal piano di campagna verso il fondo del ciglio del fiume Burano . La scarpata è troppo ripida per essere coltivata , è incolta , sono presenti solo vegetazioni spontanee, sterpaglie e piccoli arbusti. Per accederci si deve percorrere una strada secondaria . Su parte dell'area oggetto di stima insiste anche la strada secondaria, asfaltata, che viene utilizzata per accedere ai fabbricati di proprietà del Sig. **Buroni Pietro** e qui termina .

Identificazione catastale:

- 1 foglio 174 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 248, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , indirizzo catastale: via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto trasferimento Giudice Tribunale Voltura in atti dal 31/12/2005
Coerenze: mapp.69 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 139 (propr. Enel Green Power S.p.A. con sede in Roma); map.280 (relitto Strada) ed inoltre confina con il fiume Burano
- 1 foglio 174 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 4, superficie 456, reddito agrario 1,30 € , reddito dominicale 1,30 € , indirizzo catastale: Via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto Trasferimento Giudice Tribunale n. 20979.1/2005
Coerenze: mapp. 70 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 139 (propr. Enel Green Power S.p.A. con sede in Roma); mapp. 68 (propr. **Buroni Pietro**); ed inoltre confina con il fiume Burano.

Presenta una forma irregolare, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

B terreno in fascia di rispetto a CAGLI Via Flaminia Sud sn, della superficie commerciale di **1.374,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **(PIETRO BURONI)**

Questo terreno ha le stesse caratteristiche del Lotto A è una scarpata arginale che inizia dal piano di campagna che confina con la strada Flaminia e si sviluppa in un declivio che termina sull'argine del fiume Burano. E' un terreno roccioso dove le uniche vegetazioni sono quelle spontanee quindi sterpaglie e piccoli arbusti. E' principalmente un' area di pertinenza degli immobili distinti al catasto al foglio 174 mappale 70 di proprietà del Sig. **Buroni Pietro**.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 174 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 1374, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,35 € , indirizzo catastale: Via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto Trasferimento Giudice Tribunale n. 20979.1/2005
Coerenze: Mapp. 70 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 236 - 237 - 242 (Prop. Demanio Pubblico dello Stato); mapp. 222 - 223 - 221 (Flaminia S.S. 3) ed inoltre confina con il fiume Burano.

Presenta una forma irregolare, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.078,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 10.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 10.400,00
Data della valutazione:	19/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni oggetto di stima sono delle pertinenze del fabbricato confinante, di proprietà del Signor **Buroni Pietro** e distinto al Catasto al foglio 174 mappale 70. Il terreno distinto al Catasto al foglio 174 mappale 72 è libero da ogni cosa mentre sui mappali 68 e 69 su ogni parte di essi ci insiste una strada secondaria, asfaltata, (vedere documentazione fotografica) che termina sull'area di pertinenza dei fabbricati di proprietà del Sig. **Buroni Pietro** (censita al Catasto Fabbricati foglio 174 mappale 70).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2011 a firma di notaio Rizzi Roberto ai nn. 29076/8264 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Cons.Urbino ai nn. 4390/925, a favore di banca di credito cooperativa con sede in Pergola, contro **Buroni Pietro**, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 310.000 euro.

Importo capitale: 155.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a a tutte e tre le particelle del Catasto Terreni 68 -69-72 foglio 174 in Comune di Cagli.

Nell' atto d' ipoteca era compreso anche l' immobile distinto al Catasto Fabbricati foglio 174 mappale 70 subalterno 3 (non oggetto della mia perizia)

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 30/12/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1312 di repertorio,



trascritta il 20/01/2016 a Urbino ai nn. 427/366, a favore di Banca di Credito Coop. di Pergola Soc. Coop. con sede in Pergola, contro **Buroni Pietro**, derivante da verbale di pignoramento. La formalità è riferita solamente a alle tre particelle censite al catasto Terreni al foglio 174 mappali 68 - 69-72. Inoltre nel verbale di pignoramento ci sono anche le particelle censite al catasto Fabbricati foglio 218 mappale 9 subalterno 15 e foglio 174 mappale 70 subalterno 3 che non sono oggetto della mia perizia.

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:

Riferito a tutti i terreni oggetto di valutazione distinti al catasto terreni al foglio 174 mappali 68-69-72.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Buroni Pietro per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 26/05/1996 a firma di Giudice Tribunale Urbino, trascritto il 02/04/1996 a Urbino ai nn. 1182, in forza di decreto di trasferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni non sono stati oggetto di pratiche edilizie trattasi di un' area in cui non è possibile edificare ricade lungo la fascia di rispetto di tutela paesaggistica e vincolo idrogeologico, considerata la vicinanza con il fiume .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. n.149/02, l'immobile ricade in zona agricola -E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Legge Regionale n.13 del 08/03/1990; Legge 02/02/1974 n.64; P.A.I. Delib. C.R. n.116/2004 : Zona in Esondazione : cod: E05/0029 Rischio R1; Ambito di tutela integrale art. 26 del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.; Vincolo Idrogeologico n. 3267 del 30/12/1923; Tutela paesaggistica D. Lgs. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA SUD SN

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a CAGLI Via Flaminia Sud sn, della superficie commerciale di **704,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**PIETRO BURONI**)

Il terreno fa parte dell' ambiente tipico della valle fluviale; la valle è chiusa da scarpate collinari incolte con qualche residuo boschetto. L'area oggetto di valutazione è una scarpata con declivio dal piano di campagna verso il fondo del ciglio del fiume Burano . La scarpata è troppo ripida per essere coltivata , è incolta , sono presenti solo vegetazioni spontanee, sterpaglie e piccoli arbusti. Per accederci si deve percorrere una strada secondaria . Su parte dell'area oggetto di stima insiste anche la strada secondaria, asfaltata, che viene utilizzata per accedere ai fabbricati di proprietà del Sig. **Buroni Pietro** e qui termina .

Identificazione catastale:

- 1 foglio 174 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 248, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , indirizzo catastale: via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto trasferimento Giudice Tribunale Voltura in atti dal 31/12/2005
Coerenze: mapp.69 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 139 (propr. Enel Green Power S.p.A. con sede in Roma); mapp.280 (relitto Strada) ed inoltre confina con il fiume Burano
- 1 foglio 174 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 4, superficie 456, reddito agrario 1,30 € , reddito dominicale 1,30 € , indirizzo catastale: Via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto Trasferimento Giudice Tribunale n. 20979.1/2005
Coerenze: mapp. 70 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 139 (propr. Enel Green Power S.p.A. con sede in Roma); mapp. 68 (propr. **Buroni Pietro**); ed inoltre confina con il fiume Burano.

Presenta una forma irregolare, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno



Vista del terreno (a dx) e strada privata di propr. Buroni P.

Veduta dal terreno verso il fiume



Vista del terreno e strada di proprietà (a dx) da incrocio

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Cagliari, il teatro di Cagliari..

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parte del terreno da stimare, la scarpata non è altro che la sponda arginale del fiume; secondo me si può raffigurare nello scoperto di pertinenza del fabbricato esistente (distinto al catasto al foglio 174 mappale 70) di proprietà, sempre del Signor **Buroni Pietro**. Sia per la posizione del terreno che è in un pendio e per la sua natura di tipo roccioso che risulta difficile da coltivare e da ripulire.





Vista su strada di proprietà e terreno a sx di proprietà



Vista dal terreno di proprietà sul fiume Burano



Parte di strada di proprietà

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 68	248,00	x	100 %	=	248,00
terreno mappale 69	456,00	x	100 %	=	456,00
Totale:	704,00				704,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata considerando tutte le caratteristiche dell'area ed è stata anche di difficile confronto con i terreni agricoli tipici locali in quanto trattasi più di una scarpata che di un'area agricola quindi di poco riscontro nel mercato immobiliare dei terreni. Inoltre su tale area ci insiste anche la strada privata per accedere ai fabbricati di proprietà del Signor **Buroni Pietro** (distinti al Catasto al foglio 174 mappale 70). Da un'attenta indagine di mercato in cui i terreni agricoli sono valutati ad euro 10.000,00 all'ettaro, attribuisco un valore pari alla metà viste le caratteristiche di tale area, quindi di euro 5,00 al mq, considerando la superficie delle particelle in oggetto, mappale 68 (di



mq.248) e 69 (di mq. 456) , di mq totali 704 , il valore totale è di € 3.520 arrotondato ad € 3.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 3.500,00**

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA SUD SN
TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO
DI CUI AL PUNTO B

terreno in fascia di rispetto a CAGLI Via Flaminia Sud sn, della superficie commerciale di **1.374,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **(PIETRO BURONI)**
Questo terreno ha le stesse caratteristiche del Lotto A è una scarpata arginale che inizia dal piano di campagna che confina con la strada Flaminia e si sviluppa in un declivio che termina sull'argine del fiume Burano. E' un terreno roccioso dove le uniche vegetazioni sono quelle spontanee quindi sterpaglie e piccoli arbusti. E' principalmente un' area di pertinenza degli immobili distinti al catasto al foglio 174 mappale 70 di proprietà del Sig. **Buroni Pietro**.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 174 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 1374, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,35 € , indirizzo catastale: Via Flaminia Sud, intestato a **Buroni Pietro**, derivante da Decreto Trasferimento Giudice Tribunale n. 20979.1/2005
Coerenze: Mapp. 70 (propr. **Buroni Pietro**); mapp. 236 - 237 - 242 (Prop. Demanio Pubblico dello Stato); mapp. 222 - 223 - 221 (Flaminia S.S. 3) ed inoltre confina con il fiume Burano.

Presenta una forma irregolare, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno



vista del terreno (a sx) dalla strada flaminia



Vista del terreno a sx della strada Flaminia





Vista del terreno (a dx) dalla strada Flaminia



Vista del terreno a sx della strada Flaminia

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Cagli, il teatro di Cagli..

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista dal terreno verso il fiume Burano



Vista dal terreno ai fabbricati di proprietà di Buroni Pietro





Vista dal terreno verso altro argine

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.374,00	x	100 %	=	1.374,00
Totale:	1.374,00				1.374,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho deciso di dividere in due lotti il terreno da valutare in quanto non sono continui tra loro ma divisi dalla particella 70 foglio 174 su cui insistono i fabbricati di proprietà dello stesso **Buroni Pietro**, anche se le caratteristiche sono le stesse. Considerando che il mercato dei terreni agricoli nella zona di Cagliari è valutato ad € 10.000,00 all'ettaro, circa, ma il terreno da stimare non ha caratteristiche tali da poter essere considerato agricolo quindi il valore che attribuisco è di circa la metà cioè di € 5,00 al mq. per la superficie di mq 1.374 quindi il valore totale è di € 6.870,00 lo arrotondo ad € 6.900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 6.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 6.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è molto particolare e delicata in quanto trattasi di aree di pertinenza di un insieme di fabbricati (di proprietà dello stesso **Buroni Pietro**) su cui ci insiste anche una strada secondaria per accedervi, il valore da attribuire è rivolto al fatto che se dovessero venire meno alla ditta proprietaria attuale sarebbe una mancanza grave in quanto non avrebbe più l'accesso agli immobili (distinti al



foglio 174 mappale 70) e perderebbe anche lo scoperto di pertinenza.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	704,00	0,00	3.500,00	3.500,00
B	terreno in fascia di rispetto	1.374,00	0,00	6.900,00	6.900,00
				10.400,00 €	10.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 10.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € . 0,00

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: € . 10.400,00

data 19/01/2017

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

