



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2022

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 44/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Agriturismo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **481,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad agriturismo sito in Comune di Sassocorvaro Autirore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da tra locali cucina, due locali dispensa, ingresso, disimpegni, tra camere, ufficio, tre w.c., locale lavanderia-w.c., portico e ripostiglio al piano terra, sala ristoro, w.c. e terrazzo al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezze interne, realizzazione di locale ripostiglio adiacente al portico senza autorizzazione edilizia. Per la regolarizzazione delle opere interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di una pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione del ripostiglio abusivo si consiglia la sua demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della porzione abusiva che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.220,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

B appartamento a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **186,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamento sito in Comune di Sassocorvaro Autirore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da cantina e ripostiglio al piano terra, cucina-pranzo, quattro camere, due w.c. e disimpegno al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezze interne, realizzazione di soppalchi nella zona giorno e in una camera da letto senza autorizzazioni edilizie. Per la regolarizzazione delle opere interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di una pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione dei soppalchi abusivi si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto

delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

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

- foglio 58 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

C appartamento a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamento sito in Comune di Sassocorvaro Autirore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani ed è composta da ripostiglio al piano primo sottostrada, soggiorno, cucina, tra camere, disimpegno, bagno e portico al piano terra oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in aumento di volume consistente nell'aggiunta di porzione di fabbricato nel quale sono state ricavate una cucina e una camera, lievi modifiche alla distribuzione interna, tamponamento di porzione del portico sul fronte. Per la regolarizzazione delle modifiche interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di una pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione del volume aggiuntivo si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: S1-t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

D ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **1.932,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricati destinati all'attività agricola siti in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. I beni oggetto di stima comprendono una stalla per ricovero animali e fienile (D1), una stalla per ricovero animali e mungitura (D2), un fabbricato destinato a magazzino e laboratorio (D3), un fabbricato destinato a porcile e pollaio (D4). I fabbricati si sviluppano su un unico piano e sono collegati tra loro tramite scoperto esclusivo. Gli immobili presentano delle difformità rispetto allo stato autorizzato, in particolare: la stalla per ricovero animali e fienile (D1) era stata presentata una pratica per rifacimento della copertura crollata a seguito della nevicata dell'anno 2012, ma di fatto è stata realizzata ex novo l'intera struttura portante con pilastri e travi in acciaio, inoltre è stato realizzato un ampliamento senza autorizzazioni edilizie, per la sua regolarizzazione si consiglia la demolizione con rimessa in pristino della parte ampliata e la sanatoria sia dal punto di vista urbanistico che strutturale della parte ricostruita senza autorizzazioni. Al momento non è possibile stabilire se per la sanatoria strutturale sia necessaria la realizzazione di alcuni rinforzi alla struttura.

Per la stalla per ricovero animali e locale mungitura (D2) era stata presentata una pratica di ampliamento per la realizzazione dello stesso locale mungitura, tale pratica è decaduta per mancanza

di presentazione dell'inizio lavori ma dal sopralluogo invece il locale mungitura risulta comunque realizzato e con forma e dimensione diversa rispetto a quanto presentato nel permesso decaduto; addossata al locale mungitura è inoltre presente una loggia in legno a carattere precario, per la regolarizzazione del fabbricato si consiglia la demolizione delle parti abusive e la rimessa in pristino. Il fabbricato destinato a magazzino e laboratorio (D3) rispetto al progetto autorizzato presente delle difformità di distribuzione interna e di realizzazione di nuove aperture sui prospetti, tali difformità sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità. Per il fabbricato destinato a porcile e pollaio (D4) non sono stati reperiti titoli abilitativi che ne legittimano la costruzione, pertanto si ritiene totalmente abusivo, per la sua regolarizzazione se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni di fabbricato abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.118,40 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito dal Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2012.

E laboratorio a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato adibito alla conservazione e confezionamento delle carni macellate a servizio dell'attività agricola sito in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta locale confezionamento - conservazione carni e locale vendita - ingresso oltre a scoperto esclusivo. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono nella realizzazione di un portico sul fronte e di un w.c. nel locale confezionamento - conservazione carni. Per tali opere realizzate senza autorizzazioni edilizie si consiglia la demolizione e rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 90 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 270,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

F ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta locale ricovero bovini e locale ricovero suini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro Auditore non è stata reperita alcuna pratica edilizia, pertanto tale fabbricato risulta totalmente abusivo. Per tali opere realizzate senza autorizzazioni edilizie si consiglia la demolizione e

la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della costruzione abusiva e si è considerato solamente il valore del terreno dell'area di sedime del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 445. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 96 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 536,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

G ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei suini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro Auditore non è stata reperita alcuna pratica edilizia, pertanto tale fabbricato risulta totalmente abusivo. Alla luce di quanto sopra, visto la precarietà della struttura se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie, pertanto per la stima del bene si valuterà l'area di sedime del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 97 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

H ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 240,00 mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei bovini. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono nella realizzazione di un tettoia in legno a carattere precario posta sul fianco del fabbricato della quale per la sua regolarizzazione se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della porzione abusive che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 400. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

I terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **636.367,00** 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 Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-82-84-88-91.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo, classe 1, superficie 23104, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 32,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4, superficie 17518, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 54,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 1, superficie 162600, reddito agrario 317,50 €, reddito dominicale 321,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 5574, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 3,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 3244, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb , superficie 16916, reddito agrario 34,41 €, reddito dominicale 34,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 21558, reddito agrario 44,54 €, reddito dominicale 44,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 16368, reddito agrario 33,81 €, reddito dominicale 33,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 107218, reddito agrario 25,84 €, reddito dominicale 65,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5380, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 29448, reddito agrario 10,03 €, reddito dominicale 17,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 4432, reddito agrario 9,16 €, reddito dominicale 9,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, classe 1, superficie 3448, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 25286, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 15,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 8238, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4612, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020

Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 7832, reddito agrario 14,16 €, reddito dominicale 12,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 5, superficie 7114, reddito agrario 20,21 €, reddito dominicale 20,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2510, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 5,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 34, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 12830, reddito agrario 26,50 €, reddito dominicale 26,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2310, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2980, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 6,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 710, intestato a

*** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 76, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2812, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 4,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 - pascolo, classe 1 e bosco ceduo, superficie 75964, reddito agrario 18,93 €, reddito dominicale 46,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 3452, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 3680, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7174, reddito agrario 11,12 €, reddito dominicale 12,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7898, reddito agrario 16,03 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5308, reddito agrario 9,59 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 13695, reddito agrario 28,29 €, reddito dominicale 28,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 7945, reddito agrario 28,72 €, reddito dominicale 26,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 15539, reddito agrario 22,90 €, reddito dominicale 21,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

I terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **150.491,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 31326, reddito agrario 49,06 €, reddito dominicale 44,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 2, superficie 25089, reddito agrario 9,05 €, reddito dominicale 14,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 3504, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4350, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 7,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 15706, reddito agrario 28,76 €, reddito dominicale 29,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020

Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 59 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 4656, reddito agrario 16,65 €, reddito dominicale 15,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1454, reddito agrario 3,00 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe u, superficie 5546, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5892, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 4,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3 e pascolo arb, superficie 16250, reddito agrario 46,97 €, reddito dominicale 51,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo cespug, classe 2, superficie 1649, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 12308, reddito agrario 19,25 €, reddito dominicale 17,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5047, reddito agrario 9,12 €, reddito dominicale 7,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 6,

reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 59 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 6492, reddito agrario 22,19 €, reddito dominicale 20,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 11216, reddito agrario 40,55 €, reddito dominicale 37,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

A terreno agricolo a URBINO Loc. San Donato, della superficie commerciale di **27.359,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Urbino, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2366, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe 1, superficie 3946, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 21/12/2009 prot. PS0221942 in atti dal 21/12/2009, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 3712, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 6,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 29/06/1988 in atti dal 23/03/1993, lustrazione 1984
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 8744, reddito agrario 14,47 €, reddito dominicale 14,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 prot. PS0083592 in atti dal 12/03/2007, trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 4192, reddito agrario 4,87 €, reddito dominicale 5,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 15/03/2007 prot. PS0138584 in atti dal 15/03/2007, trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, classe 1, superficie 2955, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 13/12/2007 prot. PS0348849 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 2, superficie 1444, reddito

agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 29/06/1988 in atti dal 23/03/1993, lustrazione 1984
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	817.712,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.976.909,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.779.218,64
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 25 anni, stipulato il 04/11/2013, con scadenza il 03/11/2038, registrato il 13/11/2013 a Fano ai nn. 6270 serie IT, trascritto il 13/11/2013 a Urbino ai nn. 3787 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 12.000,00 annui.

Dalle indagini presso la conservatoria dei registri immobiliari è stato reperito un ulteriore contratto di affitto agrario stipulato in data 27/02/2012 e registrato in data 08/03/2012 al n. 579 serie 3. Tale contratto prevedeva l'affitto per la durata di 25 anni con inizio il 27/02/2012 e scadenza il 10/11/2036 ad un canone annuo pari a €. 2.000,00 (duemila/00). I beni facenti parte del presente contratto sono censiti al foglio 59 mappali 29-30-31-32-45-48-52-55-60-63-65-67-69-71 del Comune di Sassocorvaro Auditore e al foglio 93 mappali 3-4-5-6-7-8-9 del Comune di Urbino. Si precisa inoltre che i beni oggetto del presente lotto sono intestati in parte per la quota di 1/1 alla [REDACTED] e in parte per la quota di 1/2 alla [REDACTED] e per la quota di 1/2 al [REDACTED] che ad oggi risulta essere deceduto.

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:

Costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 27/03/2006 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 105471 di repertorio, trascritta il 29/03/2006 ai nn. 2806 - 1374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione per la durata di 10 anni su terreno censito al

foglio 58 particella 86

Costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 17/10/2002 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 77340 di repertorio, trascritta il 18/11/2003 ai nn. 8374 - 5576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione per la durata di 10 anni su terreno censito al foglio 58 particella 23

Costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 25/09/2001 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 69700 di repertorio, trascritta il 06/11/2001 ai nn. 6785 - 4778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione ad attività agrituristica per la durata di 10 anni su terreno già censito al foglio 58 particella 31

Costituzione di vincolo , stipulata il 12/09/2000 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 61371 di repertorio, trascritta il 06/11/2000 ai nn. 7088 - 5155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo a "non aedificandi" ai sensi del comma 1 articolo 14, della Legge Regionale Marche 08/03/1990 n.13 su terreno censito al foglio 58 particella 65

Costituzione di vincolo, stipulata il 28/03/2000 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 57703 di repertorio, trascritta il 03/05/2000 ai nn. 2840 - 2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo per la durata di 10 anni su terreni censiti al foglio 58 particella 22 - 42 e foglio 68 particella 13 - 61

Costituzione di vincolo di indivisibilità, stipulata il 14/10/1996 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 38241 -3120 di repertorio, trascritta il 23/10/1996 ai nn. 4871 - 3577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo di indivisibilità per la durata di 30 anni sui beni censiti al foglio 58 particelle 21-25-29-48-50-52-17-53-68-69-70-71-72-73-23-22-24-31-32-35-40-42-44-45-55-56-63-43-36-67-30-33-61-64-65-74-41.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115717 - 23252 di repertorio, iscritta il 15/07/2011 a Urbino ai nn. 4308 - 904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 860.000,00.

Importo capitale: €. 430.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9; proprietà per 1/2 ciascuno della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-91-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90, foglio 68 particelle 84-80-82.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112148 - 20547 di repertorio, iscritta il 16/06/2009 ai nn. 4233 - 1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 770.000,00.

Importo capitale: €. 385.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9; proprietà per 1/2 ciascuno della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-

74-75-78-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2008 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 13685 - 5026 di repertorio, iscritta il 31/07/2008 ai nn. 5576 - 1274, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 328.000,00.

Importo capitale: €. 164.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà della [redacted] sui beni censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9; proprietà per 1/2 ciascuno della [redacted] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-78-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/10/2007 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 109213 - 18283 di repertorio, iscritta il 06/11/2007 ai nn. 8806 - 2148, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 1.300.000,00.

Importo capitale: €. 650.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà per 1/2 ciascuno della [redacted] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-78-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/02/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 100655 - 14196 di repertorio, iscritta il 01/03/2005 ai nn. 1827 - 502, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 130.000.

Importo capitale: €. 65.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a proprietà per 1/2 ciascuno della [redacted] sui beni censiti al foglio 58 particelle 64-82-84-87-88-86-90.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario dell'Unep di Urbino ai nn. 209 di repertorio, trascritta il 01/09/2020 ai nn. 3883 - 2792, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Patto di mutuo, trascritta il 16/06/2009 ai nn. 4235 - 2434, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà della [redacted] sui beni censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9; proprietà per 1/2 ciascuno della [redacted] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-78-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90.

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 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1996), con atto stipulato il 14/10/1996 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 38240 - 3119 di repertorio, trascritto il 23/10/1996 ai nn. 4870 - 3576.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 58 particelle 21-25-29-48-50-52-17-53-68-69-70-71-72-73-23-22-24-31-32-35-40-42-44-45-55-56-63-43-36-67-30-33-61-64-65-74-41.

Si precisa che ad oggi il [REDACTED] risulta deceduto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 13684 - 5025 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 ai nn. 5575 - 3433.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63(già part.37)-65(già part.46)-67(già part.46)-68(già part.46)-69(già part.47)-71 e immobili in Urbino censiti al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/10/1996).

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 58 particelle 21-25-29-48-50-52-17-53-68-69-70-71-72-73-23-22-24-31-32-35-40-42-44-45-55-56-63-43-36-67-30-33-61-64-65-74-41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 04/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63(già part.37)-65(già part.46)-67(già part.46)-68(già part.46)-69(già part.47)-71 e immobili in Urbino censiti al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1999 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 04/02/1999 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 48452 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 ai nn. 973 - 678.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63(già part.37)-65(già part.46)-67(già part.46)-68(già part.46)-69(già part.47)-71 e immobili in Urbino censiti al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 21/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione di due fabbricati rurali ad adibirsi ad abitazione ed alla lavorazione del latte al piano terra in loc. cà iacomo, rilasciata il 24/08/1992 con il n. 21/92 - P.E. 477 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto fabbricati al foglio 58 mappale 31 (oggi mappale 87)

Concessione edilizia N. 30/95 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato rurale a destinazione abitazione, locali per la lavorazione del latte e attività di agriturismo - variante alla c.e. 21/92, rilasciata il 20/06/1995 con il n. 30/95 - P.E. 737 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto fabbricati al foglio 58 mappale 31 (oggi mappale 87)

Concessione edilizia N. 25/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricati rurali da adibirsi ad agriturismo - 2° variante, rilasciata il

03/07/2000 con il n. 25/2000 - P.E. 1003/0 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto fabbricati al foglio 58 mappale 31 (oggi mappale 87)

Concessione edilizia N. **07/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricati rurali da adibirsi ad agriturismo - variante alla c.e. 25/2000 del 03/07/2000, rilasciata il 26/03/2001 con il n. 07/2001 - P.E. 1040/00 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto fabbricati al foglio 58 mappale 31 (oggi mappale 87)

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **1484**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato rurale a destinazione abitazione e agriturismo - variante alla c.e. 25/00 e 07/01, presentata il 01/03/2002 con il n. 1484 di protocollo, agibilità del 03/08/2002 con il n. 5031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al catasto fabbricati al foglio 58 mappale 31 (oggi mappale 87)

Concessione edilizia N. **2/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una stalla e fienile in località Cà Iacomo ed un piccolo locale attiguo alla stalla del Tumbarello per ufficio, rilasciata il 13/03/1978 con il n. 2/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al foglio 58 mappale 23 (oggi mappale 86)

Concessione edilizia N. **3/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una stalla e fienile in località Cà Iacomo , rilasciata il 17/02/1982 con il n. 3/82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al foglio 58 mappale 23 (oggi mappale 86)

Permesso di costruire N. **2006/22 (pratica decaduta)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di accessorio agricolo da destinare alla mungitura degli ovini, rilasciata il 01/08/2006 con il n. 2006/22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 86 (ex. 23).

Tale pratica risulta decaduta in quanto non è stato comunicato l'inizio dei lavori entro i termini di legge.

Segnalazione certificata di inizio attività N. **212/16** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato con destinazione agricola, presentata il 21/03/2012 con il n. 212/16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 86 sub.1

Segnalazione certificata di inizio attività N. **5352**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato con destinazione agricola - variante alla scia prot. 212/16 del 21/03/2012, presentata il 07/08/2013 con il n. 5352 di protocollo, agibilità del 10/09/2015 con il n. 8098 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 86 sub.1

Permesso di Costruire N. **2004/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale per la conservazione e la vendita di carni macellate provenienti dall'allevamento di proprietà, rilasciata il 13/02/2004 con il n. 2004/02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 23 (oggi mappale 90)

Denuncia di inizio attività N. **50/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale per la conservazione e la vendita delle carni macellate provenienti dall'allevamento di proprietà in variante alla c.e. 2004/02 del 13/02/2004, presentata il 21/09/2004 con il n. 5304 di protocollo, agibilità del 10/02/2005 con il n. 02/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 90

Concessione edilizia N. **9/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.2 strutture per il ricovero occasionale dei bovini, rilasciata il 14/04/2000 con il n. 9/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 77 (ex. mappale 42 parte) ed altri beni non oggetto di esecuzione

Concessione edilizia N. **2002/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione

di n.2 strutture per il ricovero occasionale di bovini - variante in corso d'opera a concessione edilizia n.9/2000 del 14/04/2000, rilasciata il 18/01/2002 con il n. 2005/05 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 58 mappale 77 (ex. mappale 42 parte) ed altri beni non oggetto di esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto ai beni riportati nell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, nel pignoramento sono presenti delle piccole differenze riguardanti i beni censiti al foglio 58 mappale 86 e mappale 90. Tali bene nell'atto di pignoramento sono stati correttamente individuati al foglio 58 mappale 86 sub.1 e mappale 90 sub. 1 in quanto tra la data dell'ipoteca e il pignoramento si sono verificate delle variazioni catastali che hanno apportato tali modifiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A - Agriturismo: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla distribuzione interna che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità; - realizzazione di un ripostiglio addossato al portico senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo B - Abitazione: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla diversa distribuzione interna che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità; - realizzazione di due soppalchi senza autorizzazione edilizie, uno nella zona giorno e uno nella camera da letto per i quali si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo C - Abitazione: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche alle aperture che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità; - realizzazione di volume aggiuntivo sul fianco destro con creazione di due camere da letto e tamponamento di porzione del porticato sul fronte senza autorizzazioni edilizie per i quali si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D1 - Stalla ricovero animali e fienile: tale bene presenta le seguenti difformità: - realizzazione ex novo della struttura portante crollata a seguito della nevicata del 2012 senza idonea pratica edilizia che può essere regolarizzata mediante pratica di accertamento di conformità e verifica delle strutture, al momento non si è in grado di stabilire se saranno necessari eventuali interventi di adeguamento della struttura; - ampliamento della stalla senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D2: Stalla ricovero animali e mungitura: tale bene presenta le seguenti difformità: - realizzazione di un ampliamento sul fianco del fabbricato senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie; - realizzazione di una loggia in legno addossata al fabbricato senza autorizzazioni edilizie per la quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D3: magazzino e laboratorio: tale bene presenta delle difformità di diversa distribuzione interna e realizzazione di nuove aperture sui prospetti che possono essere regolarizzate mediante pratica di accertamento di conformità. Corpo D4: porcile e pollaio: tale fabbricato risulta totalmente abusivo pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo E - Macelleria: il bene in oggetto presenta delle difformità riguardanti la realizzazione di un w.c. nel locale conservazione carni e la realizzazione di un portico sul fronte senza autorizzazioni edilizie, per tali opere si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo F - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo G - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo H - Stalla: il bene in oggetto presenta delle difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia posta sul retro senza autorizzazione edilizie per la quale si consiglia la demolizione e la

rimessa in pristino delle condizioni originarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Corpo A - Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00
- Corpo A - Demolizione parti abusive: €1.000,00
- Corpo B - Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00
- Corpo B - Demolizione parti abusive: €2.000,00
- Corpo C - Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00
- Corpo C - Demolizione parti abusive: €2.000,00
- Corpo D1 - Pratica di accertamento di conformità : €5.000,00
- Corpo D1 - Demolizione parti abusive: €7.000,00
- Corpo D2 - Demolizione parti abusive: €3.000,00
- Corpo D3 - Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00
- Corpo D4 - Demolizione parti abusive: €4.000,00
- Corpo E - Demolizione parti abusive: €12.000,00
- Corpo F - Demolizione parti abusive: €8.000,00
- Corpo G - Demolizione parti abusive: €3.000,00
- Corpo H - Demolizione parti abusive: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Le porzioni non regolarizzabili dovranno essere demolite.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A - Agriturismo: lievi difformità di diversa distribuzione interna che necessitano di variazione catastale dopo la regolarizzazione urbanistica. Corpo B - Abitazione: lievi difformità di diversa distribuzione interna che necessitano di variazione catastale dopo la regolarizzazione urbanistica. Corpo C - Abitazione: la piantina catastale corrisponde allo stato di fatto ma sarà necessario un nuovo tipo mappale e nuova variazione catastale a seguito della demolizione della porzione di volume abusivo. Corpo D - Stalle: la stalla per ricovero bovini e fienile necessita di nuovo tipo mappale e variazione catastale in seguito alla demolizione della porzione di volume abusivo; la stalla per ricovero bovini e locali mungitura necessita di nuovo tipo mappale e variazione catastale in seguito alla demolizione delle porzioni abusive; il fabbricato destinato a magazzino e laboratori risulta conforme allo stato di fatto; il locale destinato a ricovero suini e pollaio risulta totalmente abusivo e dovrà essere oggetto di demolizione pertanto necessiterà di nuovo tipo mappale per cancellazione dello stesso. Corpo E - Macelleria: il bene in oggetto necessita di nuovo tipo mappale e variazione catastale in seguito alla demolizione del portico abusivo sul fronte. Corpo F - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto necessita di tipo mappale per cancellazione a seguito della sua demolizione. Corpo G - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto necessita di tipo mappale per cancellazione a seguito della sua demolizione. Corpo H - Stalla: il bene in oggetto non presenta difformità in quanto la piantina catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Corpo A - variazione catastale: €500,00
- Corpo B - variazione catastale: €500,00
- Corpo C - tipo mappale e variazione catastale: €1.500,00
- Corpo D - Tipo mappale e variazione catastale: €2.000,00

- Corpo E - Tipo mappale e variazione catastale: €1.500,00
- Corpo F - Tipo mappale: €1.000,00
- Corpo G - Tipo mappale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.
Le porzioni non regolarizzabili dovranno essere demolite.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A - Agriturismo: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla distribuzione interna che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità con successivo adeguamento della piantina catastale; - realizzazione di un ripostiglio addossato al portico senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo B - Abitazione: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla diversa distribuzione interna che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità con successivo adeguamento della piantina catastale; - realizzazione di due soppalchi senza autorizzazione edilizie, uno nella zona giorno e uno nella camera da letto per i quali si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo C - Abitazione: tale bene presenta le seguenti difformità: - lievi modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche alle aperture che possono essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità con successivo adeguamento della piantina catastale; - realizzazione di volume aggiuntivo sul fianco destro con creazione di due camere da letto e tamponamento di porzione del porticato sul fronte senza autorizzazioni edilizie per i quali si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D1 - Stalla ricovero animali e fienile: tale bene presenta le seguenti difformità: - realizzazione ex novo della struttura portante crollata a seguito della nevicata del 2012 senza idonea pratica edilizia che può essere regolarizzata mediante pratica di accertamento di conformità e verifica delle strutture, al momento non si è in grado di stabilire se saranno necessari eventuali interventi di adeguamento della struttura; - ampliamento della stalla senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D2: Stalla ricovero animali e mungitura: tale bene presenta le seguenti difformità: - realizzazione di un ampliamento sul fianco del fabbricato senza autorizzazioni edilizie per il quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie; - realizzazione di una loggia in legno addossata al fabbricato senza autorizzazioni edilizie per la quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo D3: magazzino e laboratorio: tale bene presenta delle difformità di diversa distribuzione interna e realizzazione di nuove aperture sui prospetti che possono essere regolarizzate mediante pratica di accertamento di conformità con successivo adeguamento della piantina catastale. Corpo D4: porcile e pollaio: tale fabbricato risulta totalmente abusivo pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo E - Macelleria: il bene in oggetto presenta delle difformità riguardanti la realizzazione di un w.c. nel locale conservazione carni e la realizzazione di un portico sul fronte senza autorizzazioni edilizie, per tali opere si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo F - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo G - Stalla: tale fabbricato risulta essere totalmente abusivo in quanto realizzato senza pratiche edilizie pertanto se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Corpo H - Stalla: il bene in oggetto presenta delle difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia posta sul retro senza autorizzazione edilizie per la quale si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.
Le porzioni non regolarizzabili dovranno essere demolite.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Agriturismo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **481,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad agriturismo sito in Comune di Sassocorvaro Autirore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da tra locali cucina, due locali dispensa, ingresso, disimpegni, tra camere, ufficio, tre w.c., locale lavanderia-w.c., portico e ripostiglio al piano terra, sala ristoro, w.c. e terrazzo al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezze interne, realizzazione di locale ripostiglio adiacente al portico senza autorizzazione edilizia. Per la regolarizzazione delle opere interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di una pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione del ripostiglio abusivo si consiglia la sua demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della porzione abusiva che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.220,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano sono parte in legno e parte in travetti tipo veresi, la copertura è in legno a falde inclinate. Esternamente le facciate del fabbricato sono in parte tinteggiate e in parte a mattoncini facciavista. L'immobile si sviluppa su due piani e l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite lo scoperto comune con le altre unità. Gli infissi sono parte in legno e parte in pvc; l'unità è dotata di caldaia a gpl con radiatori in alluminio oltre a camino e stufa a legna. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile non è ottimale in quanto presenta alcuni segni di deterioramento.

CLASSE ENERGETICA:

[29,6 Kwh/mc anno KWh/m²/anno]

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
Agriturismo piano terra	320,00	x	100 %	=	320,00
Portico chiuso piano terra	55,00	x	80 %	=	44,00
Agriturismo piano primo	80,00	x	100 %	=	80,00
Portico aperto piano primo	15,00	x	50 %	=	7,50
Portico chiuso piano primo	5,00	x	80 %	=	4,00
Terrazzo piano primo	85,00	x	30 %	=	25,50
Totale:	560,00				481,00

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 750,00 €/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 $750 \times 481,00 = 360.750,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 481,00 x 750,00 = **360.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 360.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 360.750,00**

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **186,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamento sito in Comune di Sassocorvaro Autirore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da cantina e ripostiglio al piano terra, cucina-pranzo, quattro camere, due w.c. e disimpegno al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezze interne, realizzazione di soppalchi nella zona giorno e in una camera da letto senza autorizzazioni edilizia. Per la regolarizzazione delle opere interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di un pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione dei soppalchi abusivi si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

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

- foglio 58 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, i solai di piano sono parte in legno e parte in travetti tipo veresi, la copertura è in legno a falde inclinate. Esternamente le facciate del fabbricato sono in parte tinteggiate e in parte a mattoncini facciavista. L'immobile si sviluppa su due piani e l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite lo scoperto comune con le altre unità. Gli infissi sono parte in legno e parte in pvc; l'unità è scaldata con camino a legna. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile non è ottimale in quanto presenta alcuni segni di deterioramento.

CLASSE ENERGETICA:



[103,3 KWh/m²/anno]

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	150,00	x	100 %	=	150,00
Portico aperto	28,00	x	50 %	=	14,00
Portico chiuso	6,00	x	80 %	=	4,80
Cantina piano terra	36,00	x	50 %	=	18,00
Totale:	220,00				186,80

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, 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 1.100,00 €/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 $1.100 \times 186,80 = 205.480,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,80 x 1.100,00 = **205.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 205.480,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 205.480,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato destinato ad appartamento sito in Comune di Sassocorvaro Autirote, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su due piani ed è composta da ripostiglio al piano primo sottostrada, soggiorno, cucina, tra camere, disimpegno, bagno e portico al piano terra oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono in aumento di volume consistente nell'aggiunta di porzione di fabbricato nel quale sono state ricavate una cucina e una camera, lievi modifiche alla distribuzione interna, tamponamento di porzione del portico sul fronte. Per la regolarizzazione delle modifiche interne che risultano sanabili si consiglia la redazione di una pratica di accertamento di conformità, mentre per la regolarizzazione del volume aggiuntivo si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Inoltre sullo scoperto comune con i sub.2-4 è presente un piccolo annesso destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere demolito. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: S1-t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, la copertura è in legno a falde inclinate. Esternamente le facciate del fabbricato sono tinteggiate. L'immobile si sviluppa su due piani e l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite lo scoperto comune con le altre unità. Gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio; l'unità è priva di impianto di riscaldamento, nel locale soggiorno è presente un piccolo camino a legna. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile non è ottimale in quanto presenta alcuni segni di deterioramento.

CLASSE ENERGETICA:



[144,30 KWh/m²/anno]

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	68,00	x	100 %	=	68,00
Portico	17,00	x	50 %	=	8,50
Ripostiglio	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	100,00				84,00

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 abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $400 \times 84,00 = 33.600,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $84,00 \times 400,00 = 33.600,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.600,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **1.932,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricati destinati all'attività agricola siti in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. I beni oggetto di stima comprendono una stalla per ricovero animali e fienile (D1), una stalla per ricovero animali e mungitura (D2), un fabbricato destinato a magazzino e laboratorio (D3), un fabbricato destinato a porcile e pollaio (D4). I fabbricati si sviluppano su un unico piano e sono collegati tra loro tramite scoperto esclusivo. Gli immobili presentano delle difformità rispetto allo stato autorizzato, in particolare: la stalla per ricovero animali e fienile (D1) era stata presentata una pratica per rifacimento della copertura crollata a seguito della nevicata dell'anno 2012, ma di fatto è stata realizzata ex novo l'intera struttura portante con pilastri e travi in acciaio, inoltre è stato realizzato un ampliamento senza autorizzazioni edilizie, per la sua regolarizzazione si consiglia la demolizione con rimessa in pristino della parte ampliata e la sanatoria sia dal punto di vista urbanistico che strutturale della parte ricostruita senza autorizzazioni. Al momento non è possibile stabilire se per la sanatoria strutturale sia necessaria la realizzazione di alcuni rinforzi alla struttura.

Per la stalla per ricovero animali e locale mungitura (D2) era stata presentata una pratica di ampliamento per la realizzazione dello stesso locale mungitura, tale pratica è decaduta per mancanza di presentazione dell'inizio lavori ma dal sopralluogo invece il locale mungitura risulta comunque realizzato e con forma e dimensione diversa rispetto a quanto presentato nel permesso decaduto; addossata al locale mungitura è inoltre presente una loggia in legno a carattere precario, per la regolarizzazione del fabbricato si consiglia la demolizione delle parti abusive e la rimessa in pristino. Il fabbricato destinato a magazzino e laboratorio (D3) rispetto al progetto autorizzato presenta delle difformità di distribuzione interna e di realizzazione di nuove aperture sui prospetti, tali difformità sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità. Per il fabbricato destinato a porcile e pollaio (D4) non sono stati reperiti titoli abilitativi che ne legittimano la costruzione, pertanto si ritiene totalmente abusivo, per la sua regolarizzazione se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni iniziali. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni di fabbricato abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.118,40 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito dal Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2012.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stalla ricovero animali e fienile: la struttura portante è in acciaio con copertura a falde inclinate, esternamente le facciate sono tinteggiate. Stalla ricovero animali e locale mungitura: la struttura portante è in muratura, la copertura in acciaio a falde inclinate, esternamente le facciate sono tinteggiate. Magazzino e laboratorio: la struttura portante è in muratura, la copertura in

acciaio a falde inclinate, esternamento le facciate sono tinteggiate. Porcile e pollaio: la struttura portante è in muratura, la copertura ad unica falda, esternamente le facciate sono allo stato grezzo. Complessivamente lo stato di conservazione degli immobili non è ottimale in quanto presentano alcuni segni di deterioramento.

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 grande	840,00	x	100 %	=	840,00
Stalla piccola	520,00	x	100 %	=	520,00
Laboratorio - Magazzino	530,00	x	100 %	=	530,00
Scoperto esclusivo	4.250,00	x	1 %	=	42,50
Totale:	6.140,00				1.932,50

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, 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 300,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $300 \times 1932,50 = 579.750,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.932,50 x 300,00 = **579.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 579.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 579.750,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO E

laboratorio a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato adibito alla conservazione e confezionamento delle carni macellate a servizio dell'attività agricola sito in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta locale confezionamento - conservazione carni e locale vendita - ingresso oltre a scoperto esclusivo. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono nella realizzazione di un portico sul fronte e di un w.c. nel locale confezionamento - conservazione carni. Per tali opere realizzate senza autorizzazioni edilizie si consiglia la demolizione e rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle porzioni abusive che necessitano di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 90 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 270,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con tamponamenti in laterizio, la copertura è in latero cemento a falde inclinate. Esternamente le facciate del fabbricato sono tinteggiate. L'immobile si sviluppa su un unico piano e l'accesso all'unità avviene tramite lo scoperto esclusivo. Il locale è dotato di infissi in alluminio. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

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
-------------	-------------	--------	-------------

Laboratorio - macelleria	110,00	x	100 %	=	110,00
Scoperto esclusivo	800,00	x	2 %	=	16,00
Totale:	910,00				126,00

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, 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 1.100,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1.100 \times 126,00 = 138.600,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 1.100,00 = **138.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.600,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO F

ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta locale ricovero bovini e locale ricovero suini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro Auditore non è stata reperita alcuna pratica edilizia, pertanto tale fabbricato risulta totalmente abusivo. Per tali opere realizzate senza autorizzazioni edilizie si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della costruzione abusiva e si è considerato solamente il valore del terreno dell'area di sedime del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 445. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 96 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 536,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è composto da due corpi, quello principale con struttura portante in acciaio e tamponamenti in blocchetti di cemento con copertura in acciaio a falde inclinate; mentre la porzione più piccola addossata al fabbricato è stata realizzata in blocchetti di cemento con copertura in legno. Esternamente le facciate del fabbricato sono allo stato grezzo. L'immobile si sviluppa su un unico piano e l'accesso all'unità avviene tramite il terreno di proprietà della stessa ditta. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile principale è buono, mentre l'immobile più piccolo si trova in condizioni precarie.

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	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	340,00				340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene è stata considerata solamente la superficie dell'area di sedime del fabbricato in quanto lo stesso risulta totalmente abusivo.

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 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \times 340 = 272,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,00 x 0,80 = 272,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 272,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 272,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO G

ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei suini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassocorvaro Auditore non è stata reperita alcuna pratica edilizia, pertanto tale fabbricato risulta totalmente abusivo. Alla luce di quanto sopra, visto la precarietà della struttura se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie, pertanto per la stima del bene si valuterà l'area di sedime del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 97 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in blocchetti di calcestruzzo e copertura ad unica falda.

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	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene è stata considerata solamente la superficie dell'area di sedime del fabbricato in quanto lo stesso risulta totalmente abusivo.

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 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \cdot 105 = 84,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 0,80 = **84,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO H

ricovero animali a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 240,00

mq per la quota di:

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

Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola sita in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei bovini. Il bene in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato che consistono nella realizzazione di un tettoia in legno a carattere precario posta sul fianco del fabbricato della quale per la sua regolarizzazione se ne consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie. Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto della porzione abusive che necessita di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 400. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Loc. Cà Iacomo serra san donato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è in acciaio con tamponamenti in blocchetti in calcestruzzo, la copertura è in acciaio a falde inclinate. L'immobile si sviluppa su un unico piano e l'accesso all'unità avviene tramite lo scoperto esclusivo. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

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	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

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 in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $300 \times 240,00 = 72.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 300,00 = 72.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.000,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **636.367,00** 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 Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-82-84-88-91.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo, classe 1, superficie 23104, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 32,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4, superficie 17518, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 54,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 1, superficie 162600, reddito agrario 317,50 €, reddito dominicale 321,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 5574, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 3,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 3244, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb , superficie 16916, reddito agrario 34,41 €, reddito dominicale 34,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 21558, reddito agrario 44,54 €, reddito dominicale 44,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 16368, reddito agrario 33,81 €, reddito dominicale 33,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 107218, reddito agrario 25,84 €, reddito dominicale 65,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5380, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 29448, reddito agrario 10,03 €, reddito dominicale 17,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 4432, reddito agrario 9,16 €, reddito dominicale 9,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, classe 1, superficie 3448, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 25286, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 15,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 8238, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4612, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 7832, reddito agrario 14,16 €, reddito dominicale 12,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 5, superficie 7114, reddito agrario 20,21 €, reddito dominicale 20,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2510, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 5,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 34, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 12830, reddito agrario 26,50 €, reddito dominicale 26,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2310, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2980, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 6,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 710, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 76, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2812, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 4,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 - pascolo, classe 1 e bosco ceduo, superficie 75964, reddito agrario 18,93 €, reddito dominicale 46,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro

I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 58 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 3452, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 3680, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7174, reddito agrario 11,12 €, reddito dominicale 12,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7898, reddito agrario 16,03 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5308, reddito agrario 9,59 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 13695, reddito agrario 28,29 €, reddito dominicale 28,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 7945, reddito agrario 28,72 €, reddito dominicale 26,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 58 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 15539, reddito agrario 22,90 €, reddito dominicale 21,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl 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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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	636.367,00	x	100 %	=	636.367,00
Totale:	636.367,00				636.367,00

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. 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 medio di 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \times 636.367 = 509.093,60$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 636.367,00 x 0,80 = **509.093,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 509.093,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 509.093,60

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ IACOMO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di **150.491,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 31326, reddito agrario 49,06 €, reddito dominicale 44,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 2, superficie 25089, reddito agrario 9,05 €, reddito dominicale 14,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 3504, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4350, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 7,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 15706, reddito agrario 28,76 €, reddito dominicale 29,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 4656, reddito agrario 16,65 €, reddito dominicale 15,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1454, reddito agrario 3,00 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe u, superficie 5546, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 59 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5892, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 4,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3 e pascolo arb, superficie 16250, reddito agrario 46,97 €, reddito dominicale 51,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo cespug, classe 2, superficie 1649, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 12308, reddito agrario 19,25 €, reddito dominicale 17,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5047, reddito agrario 9,12 €, reddito dominicale 7,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 6492, reddito agrario 22,19 €, reddito dominicale 20,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 59 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 11216, reddito agrario 40,55 €, reddito dominicale 37,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020 Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl 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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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	150.491,00	x	100 %	=	150.491,00
Totale:	150.491,00				150.491,00

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 medio di 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \cdot 150.491 = 120.392,80$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150.491,00 x 0,80 = **120.392,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.392,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.392,80

BENI IN URBINO LOC. SAN DONATO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO Loc. San Donato, della superficie commerciale di 27.359,00 mq per la

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

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Urbino, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2366, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe 1, superficie 3946, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 21/12/2009 prot. PS0221942 in atti dal 21/12/2009, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 3712, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 6,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 29/06/1988 in atti dal 23/03/1993, lustrazione 1984
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 8744, reddito agrario 14,47 €, reddito dominicale 14,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 prot. PS0083592 in atti dal 12/03/2007, trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 4192, reddito agrario 4,87 €, reddito dominicale 5,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 15/03/2007 prot. PS0138584 in atti dal 15/03/2007, trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, classe 1, superficie 2955, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 13/12/2007 prot. PS0348849 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 93 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 2, superficie 1444, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 29/06/1988 in atti dal 23/03/1993, lustrazione 1984
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl 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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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	27.359,00	x	100 %	=	27.359,00
Totale:	27.359,00				27.359,00

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 medio di 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \times 27.359 = 21.887,20$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27.359,00 x 0,80 = **21.887,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.887,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.887,20

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 Sassocorvaro e Urbino, 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	Agriturismo	481,00	0,00	360.750,00	360.750,00
B	appartamento	186,80	0,00	205.480,00	205.480,00
C	appartamento	84,00	0,00	33.600,00	33.600,00
D	ricovero animali	1.932,50	0,00	579.750,00	579.750,00
E	laboratorio	126,00	0,00	138.600,00	138.600,00
F	ricovero animali	340,00	0,00	272,00	272,00
G	ricovero animali	105,00	0,00	84,00	84,00
H	ricovero animali	240,00	0,00	72.000,00	72.000,00
I	terreno agricolo	636.367,00	0,00	509.093,60	509.093,60
J	terreno agricolo	150.491,00	0,00	120.392,80	120.392,80
A	terreno agricolo	27.359,00	0,00	21.887,20	21.887,20
				2.041.909,60 €	2.041.909,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 65.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.976.909,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 197.690,96**

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: **€. 1.779.218,64**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tettoia a SASSOCORVARO Loc. Cà Barbieri snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera realizzata senza autorizzazioni edilizie, posta a cavallo di due numeri di mappa dei quali uno risulta pignorato mentre l'altro è escluso dal pignoramento, ed accatastata d'ufficio dell'agenzia delle entrate. Per il bene in oggetto si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie con successivo adeguamento delle planimetrie catastali (cancellazione dal catasto fabbricati), pertanto per la stima del bene si valuterà l'area di sedime del fabbricato.

Nello stesso mappale 84 è presente un capanno agricolo distinto al f.68 mappale 84 sub.1, che però pur facendo parte dei beni ipotecati non è stato oggetto di pignoramento, probabilmente per un errore dovuto alla modifica catastale d'ufficio che ha modificato l'identificazione della particella 84.

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

- foglio 68 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Loc. Calultimo snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020, Legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.

B terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Barbieri snc, della superficie commerciale di **19.280,00** 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 Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 68 particelle 80-82.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e seminativo, classe 5, superficie 946, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 68 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4 e pascolo arb, superficie 18334, reddito agrario 50,06 €, reddito dominicale 55,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19.365,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.492,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.342,80
Data della valutazione:	13/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15+15, stipulato il 15/02/2016, con scadenza il 10/11/2030 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 1.000,00 annui.

Si precisa i beni oggetto del presente lotto sono intestati per la quota di 1/2 alla [REDACTED] per la quota di 1/2 al [REDACTED] che ad oggi risulta essere deceduto.

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:

Costituzione di vincolo di indivisibilità, stipulata il 21/01/1999 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 48086 di repertorio, trascritta il 30/04/1999 ai nn. 2273 - 1500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo di indivisibilità per la durata di 30 anni sui beni censiti al foglio 68 particelle 13 e 14 (da tali particelle oggi derivano i mappali 80-82-84).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115717 - 23252 di repertorio, iscritta il 15/07/2011 ai nn. 4308 - 904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 860.000,00.

Importo capitale: €. 430.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e al foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9; proprietà per 1/2 ciascuno della [REDACTED] sui beni censiti al foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-91-82-84-88-77-86-87 sub.2-87 sub.3-87 sub.4-90, foglio 68 particelle 84-80-82.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario dell'Unep di Urbino ai nn. 209 di repertorio, trascritta il 01/09/2020 ai nn. 3883 - 2792, 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 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1999), con atto stipulato il 21/01/1999 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 48086 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 ai nn. 953 - 666.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 68 particelle 13-14-61 (oggi 80-82-84).

Nell'atto si specifica che la Cassa per la Formazione della proprietà Contadina ha venduto con patto di riservato dominio ai [REDACTED] che hanno accettato un fondo sito in Sassocorvaro denominato Cà Barbieri.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 21/01/1999).

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sassocorvaro censiti al foglio 68 particelle 13-14-61 (oggi 80-82-84)

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 E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame della documentazione risulta una difformità tra l'identificazione catastale riportata nell'atto di pignoramento e i beni presenti ipotecati dai proprietari a garanzia di mutuo, in particolare nell'ipoteca era presente l'immobile censito al foglio 68 mappale 84 mentre nell'atto di pignoramento è stato riportato solo il bene censito al foglio 68 mappale 84 sub. 3, quest'ultimo risulta essere una tettoia abusiva costruita a cavallo di due particelle delle quali una risulta pignorata e l'altra no, il cui accatastamento è avvenuto d'ufficio da parte dell'agenzia delle entrate in data successiva a quella dell'ipoteca volontaria. Alla luce di quanto sopra si ritiene che oltre a tale bene doveva essere inserito nel pignoramento anche il restante fabbricato censito al foglio 68 mappale 84 sub.1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia censita al foglio 68 mappale 84 sub.3 risulta totalmente abusiva in quanto realizzata senza pratica edilizia, pertanto dovrà essere demolita con successivo adeguamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia risulta abusiva e dovrà essere demolita pertanto in seguito alla demolizione sarà necessaria la cancellazione dalla mappa catastale.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per cancellazione fabbricato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ BARBIERE SNC

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a SASSOCORVARO Loc. Cà Barbieri snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera realizzata senza autorizzazioni edilizie, posta a cavallo di due numeri di mappa dei quali uno risulta pignorato mentre

l'altro è escluso dal pignoramento, ed accatastata d'ufficio dell'agenzia delle entrate. Per il bene in oggetto si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie con successivo adeguamento delle planimetrie catastali (cancellazione dal catasto fabbricati), pertanto per la stima del bene si valuterà l'area di sedime del fabbricato.

Nello stesso mappale 84 è presente un capanno agricolo distinto al f.68 mappale 84 sub.1, che però pur facendo parte dei beni ipotecati non è stato oggetto di pignoramento, probabilmente per un errore dovuto alla modifica catastale d'ufficio che ha modificato l'identificazione della particella 84.

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

- foglio 68 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Loc. Calultimo snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2020, Legge regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.

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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante è in legno con pilastri e travi di copertura.

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
Tettoia	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene è stata considerata solamente la superficie dell'area di sedime del fabbricato in quanto lo stesso risulta totalmente abusivo.

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 medio di 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \times 85 = 68,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 0,80 = 68,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68,00

BENI IN SASSOCORVARO LOC. CÀ BARBIERE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SASSOCORVARO Loc. Cà Barbieri snc, della superficie commerciale di **19.280,00** 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 Sassocorvaro Auditore, loc. Cà Iacomo, posti in prossimità degli immobili dell'azienda agricola e distinti al catasto terreni al foglio 68 particelle 80-82.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e seminativo, classe 5, superficie 946, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al Comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 68 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4 e pascolo arb, superficie 18334, reddito agrario 50,06 €, reddito dominicale 55,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 03/02/2020, Legge Regionale n.47 del 12/12/2018 proveniente dal Comune di Sassocorvaro I459, trasferito al comune di Sassocorvaro Auditore sezione Sassocorvaro
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl 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 Sassocorvaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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	19.280,00	x	100 %	=	19.280,00
Totale:	19.280,00				19.280,00

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. 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 medio di 0,80 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,80 \times 19.280 = 15.424,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $19.280,00 \times 0,80 = 15.424,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.424,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.424,00

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 Sassocorvaro, 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	tettoia	85,00	0,00	68,00	68,00
B	terreno agricolo	19.280,00	0,00	15.424,00	15.424,00
				15.492,00 €	15.492,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.492,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.149,20**

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: **€. 10.342,80**

data 13/05/2022

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI