



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***


DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Torturro Andrea

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Riccardo Papaiani
CF: PPNRCR69C28G478M
con studio in AREZZO (AR) Via Leon Battista Alberti, 13
telefono: 057520352
email: riccardo.papaiani@gmail.com
PEC: riccardo.papaiani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2024

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

A villa singola a CAPRESE MICHELANGELO Via Fragaiolo 176, frazione Fragaiolo, della superficie commerciale di **153,56** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso abitativo di tipo singolo, disposto su due livelli. A piano terra troviamo garage, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e ripostiglio, oltre ad un locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo troviamo disimpegno, n. 3 camera di cui una dotata di balcone, ed un wc con antibagno. Il piano terra ha una altezza di m. 2,55, mentre il piano primo è mansardato con altezza minima in gronda di 2,33 m, ed altezza massima sottocolmo di 3,56 m.

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

- foglio 26 particella 343 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRAGAILOLO n. 176 CAPRESE MICHELANGELO, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.783,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.800,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 30/05/2013 rep. n. 819.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Iscrizione n. 7753/920 del 10/06/2013

ipoteca **giudiziale** annotata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 05/06/2014 rep. n. 1332.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Iscrizione n. 7170/847 del 09/06/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 31/07/2024 rep. n. 2708.

Trascrizione n. 15238/11854 del 11/09/2024

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:

1- Passaggio di Proprietà della quota di 1/4 avvenuto per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/12 e a favore di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e ***

DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30 ciascuna, registrato il 08/06/2015 al Numero 1045/9990 Agenzia Delle Entrate di Arezzo, trascritto il 27/07/2015 ai NN. 10065/7451

2- Passaggio di Proprietà della quota di 1/4 avvenuto per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o per la quota di 1/12 ciascuno registrato il 09/07/2019 al Numero 170227/88888 all'Agenzia delle Entrate di Cesena, trascritto il 10/07/2019 ai NN. 10579/7567

L'attuale Intestazione dell'immobile ad oggi risulta:

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/4

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/4

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Piccola porzione del sedime a monte del fabbricato risulta gravata da tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 lett. g) - Territori coperti da foreste e boschi

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta Esecuzione Lavori N. 13/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 29/08/1972 con il n. 13/72 di protocollo, agibilità del 28/12/1973 con il n. 32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 2 del 30/03/2007, l'immobile ricade in zona UTOE UB2.4 - Ambito Area di Ristrutturazione Urbanistica 26 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA Art. 35

2) Per gli edifici esistenti su tali ambiti sono consentiti, a prescindere dalle volumetrie massime determinate all'art. 64 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale, i seguenti ampliamenti una tantum da attuarsi attraverso intervento diretto:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- sopraelevazione di 1 piano della sola parte a piano terreno di edifici composti da parti di diversa altezza;
- ampliamenti laterali o tergalì del 10% per i soli edifici principali di volume fino a 1000 mc;;
- ampliamenti laterali o tergalì del 5% per i soli edifici principali di volume superiore a 1000 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si è rinvenuto il certificato di conformità degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Volume tecnico (locale caldaia) e balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e onorari professionista: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastale ed onorari professionali: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPRESE MICHELANGELO VIA FRAGAIOLO 176, FRAZIONE FRAGAIOLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAPRESE MICHELANGELO Via Fragaiolo 176, frazione Fragaiolo, della superficie commerciale di **153,56** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso abitativo di tipo singolo, disposto su due livelli. A piano terra troviamo garage, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e ripostiglio, oltre ad un locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo troviamo disimpegno, n. 3 camera di cui una dotata di balcone, ed un wc con antibagno. Il piano terra ha una altezza di m. 2,55, mentre il piano primo è mansardato con altezza minima in gronda di 2,33 m, ed altezza massima sottocolmo di 3,56 m.

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

- foglio 26 particella 343 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRAGAIOLO n. 176 CAPRESE MICHELANGELO, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Mappa Catastale



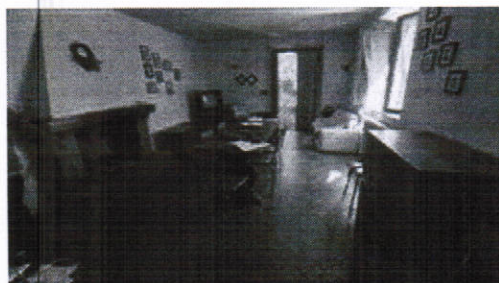
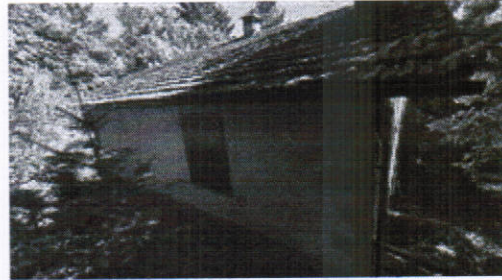
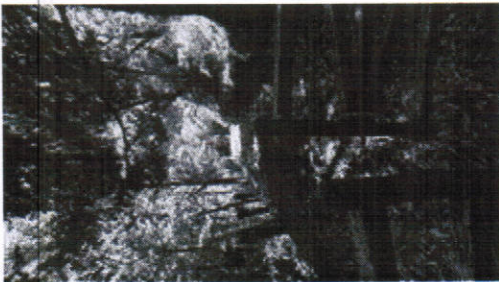
Ortofoto

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 Caprese Michelangelo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è situato in una zona boschiva del Comune di Caprese Michelangelo in prossimità della frazione di Fragaiolo. Trattasi di un villino unifamiliare che si sviluppa su due piani contornato da recede esclusivo recintato. La parete ovest del piano terra, per l'andamento del terreno, risulta controterra. A piano terra troviamo garage, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e ripostiglio, oltre al locale caldaia esterno. Al piano primo troviamo disimpegno, n. 3 camera di cui una dotata di balcone, ed un wc con antibagno. L'edificio risulta costruito in pietra, che all'esterno delle pareti del piano terra è lasciata a facciavista. Il solaio d'interpiano è in laterocemento così come quello di copertura, con la gronda costituita da travetti prefabbricati in cemento che sostengono tavelloni in laterizio. Gli infissi esterni sono in legno dotati di scuri e di finestre a vetro singolo. Anche la porta di ingresso e quella del garage sono in legno. La pavimentazione interna del piano terra è in ceramica, fatta eccezione al garage che risulta finito a cemento. Il bagno è dotato di rivestimento a parete in ceramica e sanitari in porcellana. Si raggiunge il piano primo tramite scala interna in legno, e qui troviamo nuovamente pavimenti in ceramica nel disimpegno e nel bagno, mentre nelle camere è presente la moquette. Anche qui il bagno è dotato di rivestimento a parete in ceramica e sanitari in porcellana. Il livello delle finiture in generale risulta mediocre ed obsoleto. Il piano primo risulta mansardato, cioè privo di controsoffitto e la sua altezza interna varia da un minimo di m. 2,33 rilevati sottogronda ad un massimo di m. 3,56 rilevati sottocolmo. Si riscontrano evidenti segni di infiltrazione nel tetto, che stanno determinando il deterioramento della tinteggiatura del soffitto e dei tavelloni della gronda in aggetto. Il riscaldamento è affidato ad una caldaia a gasolio posta nella centrale termica costruita a piano terra in aderenza alla parete sud dell'edificio. Il serbatoio del gasolio è posto anteriormente alla parete principale esposta a nord. L'abitazione risulta allacciata alla rete elettrica e dotata di contatore. Non si ha certezza dell'origine dell'adduzione idrica non avendo rinvenuto ne contatore idrico ne pozzo.



G

CLASSE ENERGETICA:

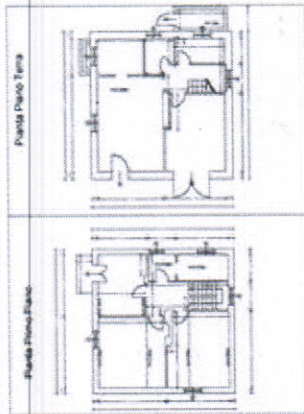
[449,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000989288 registrata in data 03/02/2026

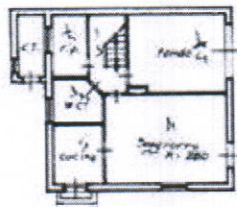
CONSISTENZA:

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

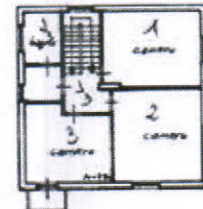
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda della porzione di appartamento a piano terra compreso vano scala	61,45	x	100 %	=	61,45
Superficie lorda del garage a piano terra	22,72	x	50 %	=	11,36
Superficie lorda della centrale termica a piano terra	5,45	x	25 %	=	1,36
Superficie lorda del piano primo escluso vano scala	78,78	x	100 %	=	78,78
Superficie del balcone a piano primo	2,43	x	25 %	=	0,61
Totale:	170,83				153,56



Planimetrie rilievo



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/02/2026)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Annuncio agenzia immobiliare (11/02/2026)

Valore massimo: 1.300,00

Annuncio agenzia immobiliare (11/02/2026)

Valore massimo: 1.420,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si adotta un valore medio di tutti i valori rilevati, pari ad € 1.100,00 arrotondati

Al valore così determinato si provvederà poi a decurtare il costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile all'ordinarietà ed in particolare:

- sostituzione della moquette a piano primo con pavimento in ceramica (costo circa 7.000 €);
impermeabilizzazione della copertura (costo circa € 18.000 compreso ponteggi)
per un totale di € 25.000.

Si sono inoltre riscontrate difformità edilizie ed in particolare:

- il balcone a piano primo non risulta legittimato dal titolo edilizio;
- il locale tecnico a Piano Terra non risulta legittimato dal titolo edilizio;
- si riscontrano piccole divergenze nelle misure interne.

Tali difformità possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria con il pagamento della sanzione minima. Il costo della SCIA compresa di sanzione, diritti di segreteria, onorari professionali e spese è stimato in circa 3.000 €.

Necessita inoltre di aggiornamento catastale per adeguamento alle vigenti direttive dell'AdE, in quanto il garage deve costituire unità immobiliare a se stante di categoria C/6. Tale aggiornamento comporta una spesa tra diritti catastali ed onorari tecnici di circa 1.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,56 x 1.100,00 = **168.916,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
interventi di riconduzione dell'immobile allo stato ordinario	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.916,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.979,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi sintetica comparativa. Non si hanno a disposizione dati di immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima riferiti a recenti compravendite, pertanto la comparazione viene effettuata attraverso informazioni assunte presso operatori immobiliari e siti internet di annunci immobiliari, confrontati con i valori desunti dall'Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore si determinerà dalla moltiplicazione della superficie commerciale per il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato di conservazione e manutenzione.

Al valore così determinato si applicano le decurtazioni percentuali per vendita in assenza di garanzie per vizi (-15%) e per vendita di sola quota parte dell'immobile (-20%).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: House immobiliare - itcasa - , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI

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	villa singola	153,56	0,00	143.916,00	35.979,00
				143.916,00 €	35.979,00 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 7.195,80**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene che la quota detenuta dall'esecutato pari ad 1/4 dell'intero immobile sia appetibile sul mercato, in quanto la consistenza modesta e la sua peculiarità non ne agevola il frazionamento

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: **€. 24.783,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.717,48
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.200,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 65,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A rustico a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio ex-rurale in pessimo stato conservativo con porzione della copertura crollata. La folta vegetazione infestante e le condizioni statiche dell'immobile non ne hanno consentito l'accesso.

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

- foglio 59 particella 288 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PARADISO n. SNC SANSEPOLCRO, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di **9.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo di qualità uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 9190, reddito agrario 21,36 €, reddito dominicale 26,10 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare

C terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di **8.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di qualità Bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 240, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 58 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 6330, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,62 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 58 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 930, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare

D terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevecchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di **12.595,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di qualità Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 830, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe ULIV VIGNET, superficie 9206, reddito agrario 23,77 €, reddito dominicale 33,28 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2559, reddito agrario 4,63 €, reddito dominicale 9,25 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29.816,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.546,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.300,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/12/2006 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 97752/13802 di repertorio, iscritta il 03/01/2007 ai nn. 106/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Fg. 58 p.lle 14, 34, 354, 53

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 30/05/2013 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 819 di repertorio, iscritta il 10/06/2013 ai nn. 7753/920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 30/05/2013 rep. n. 819.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 59 p.la 288 sub.1 , p.la 21, p.la 22, p.la 534, p.la 536; Foglio 58 p.la 14, p.la 34, p.la 354, p.la 53

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 05/06/2014 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 1332 di repertorio, iscritta il 09/06/2014 ai nn. 7170/847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 05/06/2014 rep. n. 1332.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 59 p.la 288 sub.1 , p.la 21, p.la 22, p.la 534, p.la 536; Foglio 58 p.la 14, p.la 34, p.la 354, p.la 53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/08/2014 a firma di [REDACTED] ai nn. 4333/2014 di repertorio, trascritta il 19/09/2014 ai nn. 11439/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 19/08/2014 num.rep. 4333/2014.

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 58 p.lle 14, 34, 354, 53

pignoramento, stipulata il 31/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO ai nn. 2708 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 ai nn. 15238/11854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/09/2024 num. rep. 2708.

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 59 p.la 288 sub.1 , p.la 21, p.la 22, p.la 534, p.la 536; Foglio 58 p.la 14, p.la 34, p.la 354, p.la 53

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/08/2006), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di NOTAIO GAMBACORTA CARMELO ai nn. 96834 di repertorio, registrato il 01/08/2006 a Sansepolcro ai nn. 406, trascritto il 03/08/2006 a Arezzo ai nn. 16729-30-31 RG / 10707-08-09 RP.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 59 p.lle 288 sub.1, 21, 22, 534, 536

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/11/2006), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 97447 di repertorio, registrato il 20/11/2006 a Sansepolcro ai nn. 5446, trascritto il 21/11/2006 a Arezzo ai nn. 24106 RG / 15714 RP.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 58 p.lle 14, 34, 53, 354

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto attiene al fabbricato identificato dalla particella 288 del foglio 59, trattasi di un edificio realizzato in data antecedente al 1960, come confermato dallo stesso Comune nell'istruttoria della pratica edilizia 11667 del 27/03/2007 facendo riferimento ad una verifica periodica del catasto nell'anno 1960 con la quale il fabbricato veniva introdotto in mappa. Con ciò si può desumere la conformità urbanistica dell'immobile, anche in assenza di titoli legittimanti, in quanto risalente ad epoca antecedente la L. 765/1967 che ha introdotto l'obbligo di concessione per le costruzioni su tutto il territorio nazionale. Nella stessa istruttoria veniva però contestata la qualità di fabbricato residenziale autonomo, poichè le testimonianze catastali lo classificavano come pertinenze di un edificio principale limitrofo, e non vi era alcun titolo edilizio successivo che ne legittimasse l'autonomia funzionale, motivo per il quale nel 2007 veniva negata la possibilità di ampliamento riservata dallo strumento urbanistico ai fabbricati abitativi.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 art. 136, vincolo istituito con DM 12 novembre 1962.

Oggetto del vincolo: Zona limitrofa al comune di Sansepolcro (colline a monte della città).

Motivazione: La zona è considerata di notevole interesse pubblico per la presenza di colline caratterizzate da ville con giardini, edifici rurali sparsi e un paesaggio agrario tradizionale, con filari alberati e viabilità podereale.

Finalità: La normativa mira a mantenere gli assetti figurativi del paesaggio tradizionale, salvaguardando il rapporto tra edifici, viabilità e colture.

Inquadramento normativo: Il vincolo è stato istituito ai sensi della Legge 1497/39

Il certificato di destinazione urbanistica riporta: "Pertinenza di edifici storici rurali e non rurali in coltivi collinari e sedime di fabbricato. Area di tutela paesistica della struttura urbana." L'art. 32 delle NTA del Regolamento Urbanistico recita:

Art. 32. Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui ai complessi storici rurali o ex rurali che comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti

che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. Sono rappresentati negli elaborati 1aN, 1aS, 1aCS, 3N, 3S e da 4a a 4e.

2. Sono in particolare elementi di invarianza: a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica; b. le sistemazioni e la continuità con gli edifici rurali storici; c. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere; d. gli impianti arborei coerenti con l'impianto originario.

3. Gli interventi nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali devono essere realizzati nel rispetto dei criteri di cui al comma 3 del precedente articolo 31 e quelli di cui al successivo comma 4.

4. Nei casi in cui siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche attraverso riaccorpamento di più volumi, sono da rispettare le seguenti disposizioni: - - - le ricostruzioni devono essere realizzate con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole; le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno prevedere orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.), e in forma separata rispetto ad edifici classificati 1, 2 e 3; sono comunque vietate la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc..

5. Omissis

Per quanto attiene ai terreni, le seguenti particelle risultano gravate da tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 lett.g) Territori coperti da foreste e boschi:

Sansepolcro foglio 45 particelle 86, 64, 63/parte, 62, 69, 66/parte, 67, 69, 58, 59/parte;

Sansepolcro foglio 58 particelle 14, 34, 53, 354

Sansepolcro foglio 59 particelle 22 e 21/parte.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera CC n. 62 del 25.05.2016.,
vedi Certificato di Destinazione Urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato risulta conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio per i motivi sopra esposti.

Dal punto di vista catastale, visto lo stato di degrado dell'immobile, il fabbricato dovrebbe essere riaccatastato come unità collabente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DI MONTEVICCHI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ
FARNETO/PARADISO/BASILICA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

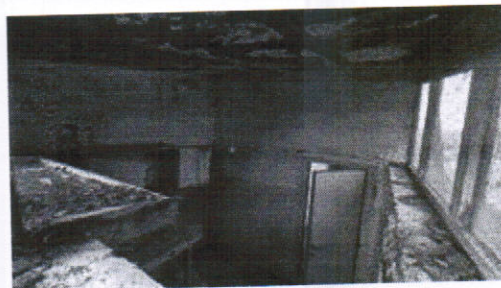
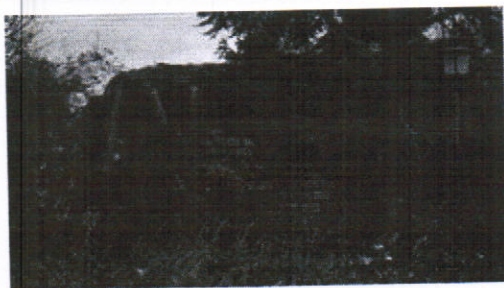
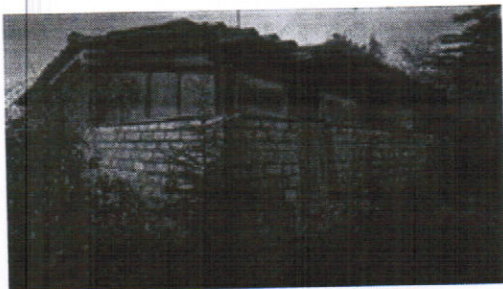
rustico a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un edificio ex-rurale in pessimo stato conservativo con porzione della copertura crollata. La folta vegetazione infestante e le condizioni statiche dell'immobile non ne hanno consentito l'accesso.

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

- foglio 59 particella 288 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PARADISO n. SNC SANSEPOLCRO, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un edificio ex-rurale in pessimo stato conservativo con porzione della copertura crollata. La folta vegetazione infestante e le condizioni statiche dell'immobile non ne hanno consentito l'accesso.

L'accesso agli atti presso il Comune di Sansepolcro ha permesso di rinvenire una pratica di richiesta di ampliamento risalente al 2007, che è stato negato. Nell'istruttoria si legge però che agli atti dell'amministrazione non sono presenti precedenti edilizi ma che il fabbricato è stato rilevato in una verifica periodica del Catasto nell'anno 1960 e riportato in mappa, unito alla limitrofa casa padronale. L'accatastamento come unità immobiliare autonoma a destinazione residenziale risale al 2003.

Quanto sopra legittima l'immobile ai fini edilizi ed urbanistici in quanto risalente a data anteriore al 01/09/1967.

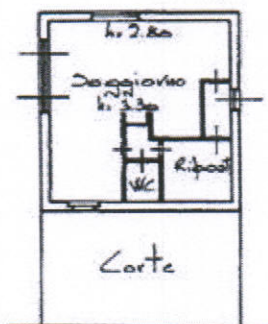
Lo stato di degrado e collabenza dell'immobile dispensano dall'obbligatorietà dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

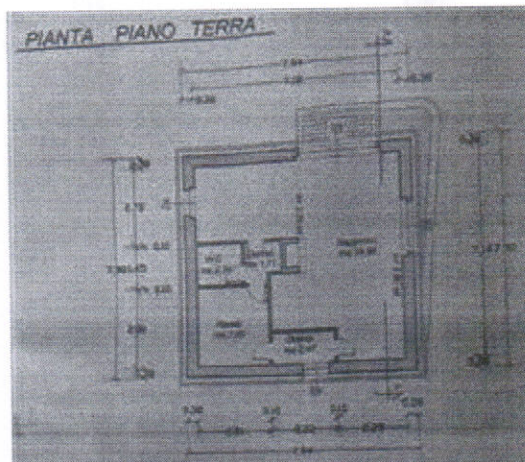
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato accessorio pertinenziale di edificio principale, assimilabile a magazzino/cantina	63,00	x	50 %	=	31,50
Totale:	63,00				31,50

PIANTA PIANO TERRA

Planimetria catastale



Pianta depositata con le pratiche edilizie

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un edificio realizzato in data antecedente al 1960, come confermato dallo stesso Comune nell'istruttoria della pratica edilizia 11667 del 27/03/2007 facendo riferimento ad una verifica periodica del catasto nell'anno 1960 con la quale il fabbricato veniva introdotto in mappa. Con ciò si può desumere la conformità urbanistica dell'immobile, anche in assenza di titoli legittimanti, in quanto risalente ad epoca antecedente la L. 765/1967 che ha introdotto l'obbligo di concessione per le costruzioni su tutto il territorio nazionale. Nella stessa istruttoria veniva però contestata la qualità di fabbricato residenziale autonomo, poichè le testimonianze catastali lo classificavano come pertinenze di un edificio principale limitrofo, e non vi era alcun titolo edilizio successivo che ne legittimasse l'autonomia funzionale, motivo per il quale nel 2007 veniva negata la possibilità di ampliamento riservata dallo strumento urbanistico ai fabbricati abitativi. In considerazione di ciò si procede alla determinazione del valore dell'immobile equiparandolo ad una superficie accessoria, quali ad esempio una cantina od un magazzino.

Le dimensioni del fabbricato, riscontrabili negli elaborati grafici depositati in Comune, sono 7,90 x 7,94 che sviluppano una Superficie Utile Lorda di mq. 62,72 con altezza interna variabile da 2,80 a 3,30 m.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,50	x	900,00	=	28.350,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
I costi di ripristino del tetto sono stimati in € 15000 di cui € 10.000 per opere edili , € 1.000 per oneri della sicurezza, € 4.000 per pratica edilizia, pratica strutturali/sismiche, coordinamento sicurezza e direzione dei lavori.	-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.350,00

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DI MONTEVICCHI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ
FARNETO/PARADISO/BASILICA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso /Basilica, della superficie commerciale di **9.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo di qualità uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 9190, reddito agrario 21,36 €, reddito dominicale 26,10 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare



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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo di qualità uliveto, posto in zona collinare su terreno a leggera pendenza. Non si riscontra la presenza di impianto di irrigazione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 21 del foglio 59	9.190,00	x	100 %	=	9.190,00
Totale:	9.190,00				9.190,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 16.800,00

Valore massimo: 16.800,00

Note: Uliveto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.190,00 x 1,68 = 15.439,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.439,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 15.439,20

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DI MONTEVICCHI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ
FARNETO/PARADISO/BASILICA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevicchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso /Basilica, della superficie commerciale di **8.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di terreni agricoli di qualità Bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 240, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 58 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 6330, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 2,62 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 58 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 930, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare

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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

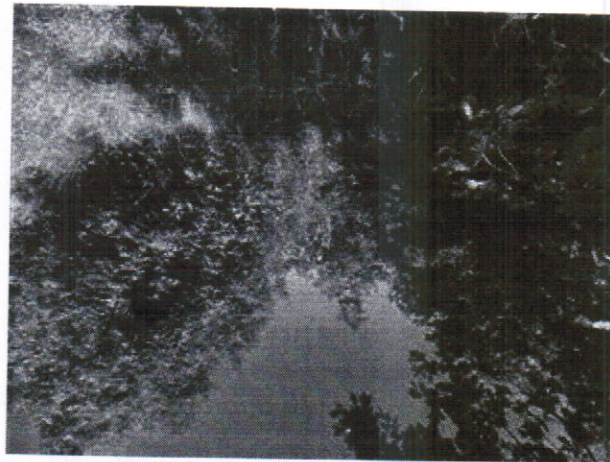
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo di qualità bosco. Le particelle 34 del foglio 58 e 22 del foglio 59 catastalmente risultano di qualità pascolo, ma essendovi presenti alberi boschivi sono valutate come tali.



immagine aerea delle particelle 34 del foglio 58 e 22 del foglio 59



Bosco

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 22 del foglio 59	500,00	x	100 %	=	500,00
particella 34 del foglio 58	240,00	x	100 %	=	240,00
particella 53 del foglio 58	930,00	x	100 %	=	930,00
particella 354 del foglio 58	6.330,00	x	100 %	=	6.330,00
Totale:	8.000,00				8.000,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 4.000,00

Note: Bosco

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.000,00 x 0,40 = 3.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.200,00

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DI MONTEVICCHI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ
FARNETO/PARADISO/BASILICA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via di Montevecchi Snc, frazione località Farneto/Paradiso /Basilica, della superficie commerciale di **12.595,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli di qualità Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 830, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 534 (catasto terreni), qualità/classe ULIV VIGNET, superficie 9206, reddito agrario 23,77 €, reddito dominicale 33,28 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 59 particella 536 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 2559, reddito agrario 4,63 €, reddito dominicale 9,25 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

Il terreno presenta , un'orografia collinare

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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli di qualità seminativo. La particella 534 catastalmente risulta di qualità uliveto/vigneto, ma sul posto si riscontra la presenza solo di qualche pianta di ulivo sul margine ovest della particelle, mentre l'intera particella è destinata a seminativo e come tale viene valutata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particelle 534 del foglio 59	9.206,00	x	100 %	=	9.206,00
particella 536 del foglio 59	2.559,00	x	100 %	=	2.559,00
particella 14 del foglio 58	830,00	x	100 %	=	830,00
Totale:	12.595,00				12.595,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: Pascolo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.595,00 x 0,60 = **7.557,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.557,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.557,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi sintetica comparativa. Non si hanno a disposizione dati di immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima riferiti a recenti compravendite, pertanto la comparazione viene effettuata attraverso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e i VAM (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Arezzo

Al valore così determinato si applicano le decurtazioni percentuali per vendita in assenza di garanzie per vizi (-10%).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	31,50	0,00	13.350,00	13.350,00
B	terreno agricolo	9.190,00	0,00	15.439,20	15.439,20
C	terreno agricolo	8.000,00	0,00	3.200,00	3.200,00
D	terreno agricolo	12.595,00	0,00	7.557,00	7.557,00
				39.546,20 €	39.546,20 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.546,20**

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: **€. 3.954,62**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 91,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di 17.700,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni agricoli di qualità Bosco

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 3045, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2820, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,73 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1190, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1830, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 480, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1470, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 6190, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 670, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

B terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di 5.960,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Le particelle 59 e 66 del foglio 45 sono di qualità mista siminativo ed uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 18850, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 650, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3810, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

C terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di **54.290,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le particelle 59 e 66 del foglio 45 sono di qualità mista siminativo ed uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 18850, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3810, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2680, reddito agrario 1,38 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2400, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 5720, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 5,91 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4890, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 2,53 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1880, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14080, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 14,54 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 230, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 180, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 9240, reddito agrario 16,70 €, reddito dominicale 33,40 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3010, reddito agrario 5,44 €, reddito dominicale 10,88 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2170, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 7,84 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 340, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,23 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77.950,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.933,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.300,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 30/05/2013 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 819 di repertorio, iscritta il 10/06/2013 ai nn. 7753/920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 30/05/2013 rep. n. 819.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 45 p.lle 104, 105, 202, 203,204, 211, 212, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 80, 82, 83, 84, 85, 86

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 05/06/2014 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 1332 di repertorio, iscritta il 09/06/2014 ai nn. 7170/847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 05/06/2014 num. rep. 1332.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 45 p.lle 104, 105, 202, 203,204, 211, 212, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 80, 82, 83, 84, 85, 86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO ai nn. 2708 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 ai nn. 15238/11854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/09/2024 num. rep. 2708.

La formalità è riferita solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 45 p.lle 104, 105, 202, 203,204,

211, 212, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 80, 82, 83, 84, 85, 86

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:

1- Passaggio di Proprietà della quota di 1/4 avvenuto per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO *** Graziella per la quota 1/12 e a favore di *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO **** e *** DATO OSCURATO **** per la quota di 1/30 ciascuna, registrato il 08/06/2015 al Numero 1045/9990 Agenzia Delle Entrate di Arezzo, trascritto il 27/07/2015 ai NN. 10065/7451

2- Passaggio di Proprietà della quota di 1/4 avvenuto per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO ****, *** DATO OSCURATO **** e *** DATO OSCURATO **** per la quota di 1/12 ciascuno registrato il 09/07/2019 al Numero 170227/88888 all'Agenzia delle Entrate di Cesena, trascritto il 10/07/2019 ai NN. 10579/7567

L'attuale Intestazione dell'immobile ad oggi risulta:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/30
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/12
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/4
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/4

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 07/06/2014)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Successione (dal 07/06/2014)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 28/02/2018)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera CC n. 62 del 25.05.2016.,
vedi Certificato di Destinazione Urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DELLA MONTAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di **17.700,00**
mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni agricoli di qualità Bosco

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 3045, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2820, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,73 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1190, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1830, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 480, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1470, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 6190, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 670, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 58 del foglio 45	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
particella 62 del foglio 45	1.830,00	x	100 %	=	1.830,00
particella 64 del foglio 45	3.045,00	x	100 %	=	3.045,00
particella 67 del foglio 45	2.820,00	x	100 %	=	2.820,00
particella 69 del foglio 45	6.190,00	x	100 %	=	6.190,00
particella 82 del foglio 45	670,00	x	100 %	=	670,00
particella 86 del foglio 45	1.470,00	x	100 %	=	1.470,00
particella 104 del foglio 45	480,00	x	100 %	=	480,00
particella 204 del foglio 45	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	17.700,00				17.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate
 Valore minimo: 4.000,00
 Valore massimo: 4.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.700,00 x 0,40 = **7.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.080,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.770,00**

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DELLA MONTAGNA

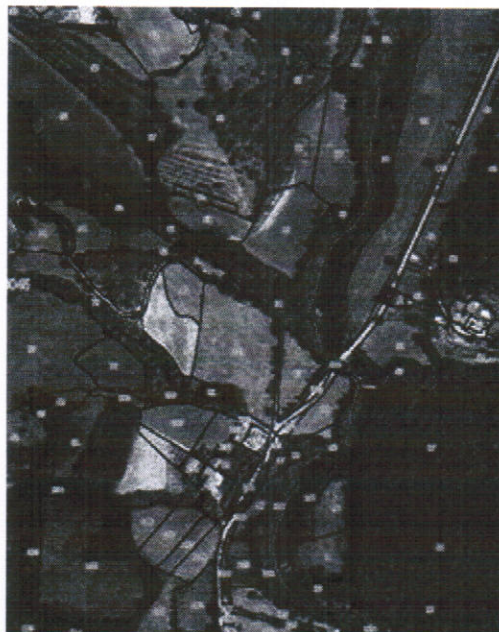
TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di **5.960,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Le particelle 59 e 66 del foglio 45 sono di qualità mista siminativo ed uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 18850, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 650, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3810, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO



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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parte p.lla 59 del foglio 45	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
p.lla 60 del foglio 45	650,00	x	100 %	=	650,00
parte p.lla 66 del foglio 45	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	5.960,00				5.960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 16.800,00

Valore massimo: 16.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.960,00 x 1,68 = **10.012,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.012,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.503,20**

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DELLA MONTAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

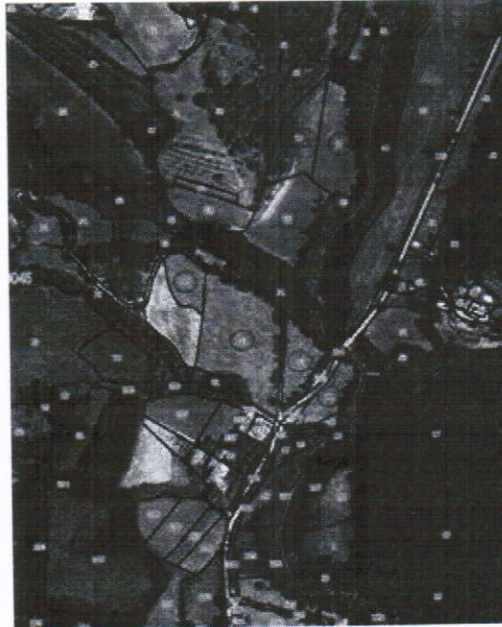
terreno agricolo a SANSEPOLCRO Via della Montagna, della superficie commerciale di **54.290,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Le particelle 59 e 66 del foglio 45 sono di qualità mista siminativo ed uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 18850, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3810, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2680, reddito agrario 1,38 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2400, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 5720, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 5,91 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4890, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 2,53 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1880, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 14080, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 14,54 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 230, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 180, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 9240, reddito agrario 16,70 €, reddito dominicale 33,40 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 3010, reddito agrario 5,44 €, reddito dominicale 10,88 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO
- foglio 45 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2170,

reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 7,84 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO

- foglio 45 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 340, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,23 €, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO



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 Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parte p.lla 59 del foglio 45	3.850,00	x	100 %	=	3.850,00
parte p.lla 66 del foglio 45	3.500,00	x	100 %	=	3.500,00
p.lla 61 del foglio 45	2.680,00	x	100 %	=	2.680,00
p.lla 63 del foglio 45	2.400,00	x	100 %	=	2.400,00
p.lla 65 del foglio 45	5.720,00	x	100 %	=	5.720,00
p.lla 68 del foglio 45	4.890,00	x	100 %	=	4.890,00
p.lla 80 del foglio 45	1.880,00	x	100 %	=	1.880,00
p.lla 83 del foglio 45	3.010,00	x	100 %	=	3.010,00

p.lla 84 del foglio 45	2.170,00	x	100 %	=	2.170,00
p.lla 85 del foglio 45	340,00	x	100 %	=	340,00
p.lla 105 del foglio 45	14.080,00	x	100 %	=	14.080,00
p.lla 202 del foglio 45	230,00	x	100 %	=	230,00
p.lla 203 del foglio 45	180,00	x	100 %	=	180,00
p.lla 211 del foglio 45	9.240,00	x	100 %	=	9.240,00
p.lla 212 del foglio 45	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	54.290,00				54.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54.290,00 x 0,60 = **32.574,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.574,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.143,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi sintetica comparativa. Non si hanno a disposizione dati di immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima riferiti a recenti compravendite, pertanto la comparazione viene effettuata attraverso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e i VAM (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Arezzo

Al valore così determinato si applicano le decurtazioni percentuali per vendita in assenza di garanzie per vizi (-10%) e per vendita di sola quota parte dell'immobile (-20%).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	17.700,00	0,00	7.080,00	1.770,00

B	terreno agricolo	5.960,00	0,00	10.012,80	2.503,20
C	terreno agricolo	54.290,00	0,00	32.574,00	8.143,50
				49.666,80 €	12.416,70 €

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 2.483,34
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.933,36

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:	€. 993,34
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 600,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 40,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.300,00

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Riccardo Papaianni