

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Fossombrone (PU).

1.2. Dati Catastali:

Catasto Terreni F° 49, Mapp. 1, PORZIONE AA, Qualità Semin, classe 2, Superficie 1.991 mq., R.D. € 9,25, R.A.€ 8,23
Catasto Terreni F°49, Mapp. 1, PORZIONE AB, Qualità BoscoCeduo, classe 1, Sup. 10.810 mq, R.D. € 10,61, R.A.€ 2,69
Catasto Terreni F°49, Mapp. 1, PORZIONE AC, Qualità Pascolo, classe 2, Sup. 15.919 mq, R.D. € 8,22, R.A.€ 4,11
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 2, PORZIONE AA, Qualità Semin, classe 2, Sup. 12.929 mq., R.D. € 60,10, R.A.€ 53,42
Catasto Terreni F°49, Mapp. 2, PORZIONE AB, Qualità Pascolo Arb., classe 2, Sup. 9.083 mq, R.D. € 5,16, R.A.€ 2,35
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 8, Qualità Semin. Arb., classe 3, Superficie 11.723 mq., R.D. € 45,41, R.A.€ 42,38
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 9, Qualità Seminativo, classe 1, Superficie 9.815 mq., R.D. € 58,29, R.A.€ 45,62
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 11, Qualità Bosco Misto, classe 1, Superficie 5.230 mq., R.D. € 6,75, R.A.€ 1,35
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 12, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 22.162 mq., R.D. € 74,40, R.A.€ 80,12
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 15, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 4.085 mq., R.D. € 13,71, R.A.€ 14,77
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 16, PORZIONE AA, Qualità Semin, classe 2, Sup. 18.990 mq., R.D. € 88,27, R.A.€ 78,46
Catasto Terreni F°49, Mapp. 16, PORZIONE AB, Qualità Pascolo Arb., classe 2, Sup. 108 mq, R.D. € 0,06, R.A.€ 0,03
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 17, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 298 mq., R.D. € 1,00, R.A.€ 1,08
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 18, Qualità Bosco Ceduo, classe 3, Superficie 1.365 mq., R.D. € 0,85, R.A.€ 0,21
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 19, Qualità Gelseto, Classe 2, Superficie 4.200 mq., R.D. € 4,34, R.A.€ 5,42
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 20, Qualità Canneto, classe 2, Superficie 359 mq., R.D. € 0,74, R.A.€ 0,46
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 25, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3.446 mq., R.D. € 16,02, R.A.€ 14,24
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 28, Qualità Semin. Arb., classe 2, Superficie 14.733 mq., R.D. € 72,29, R.A.€ 57,07
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 52, Qualità Gelseto, classe 2, Superficie 6.776 mq., R.D. € 7,00, R.A.€ 8,75
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 63, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 310 mq., R.D. € 0,64, R.A.€ 0,64
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 64, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 5.240 mq., R.D. € 25,71, R.A.€ 20,30
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 65, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 19.870 mq., R.D. € 92,36, R.A.€ 82,10
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 66, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 15.061 mq., R.D. € 73,89, R.A.€ 58,34
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 67, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5.830 mq., R.D. € 27,10, R.A.€ 24,09
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 77, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 660 mq., R.D. € 0,65, R.A.€ 0,17
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 78, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 20 mq., R.D. € 0,02, R.A.€ 0,01
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 96, PORZIONE AA, Qualità Semin, classe 3, Sup. 3.000 mq., R.D. € 10,07, R.A.€ 10,85
Catasto Terreni F°49, Mapp. 96, PORZIONE AB, Qualità BoscoCeduo, classe 1, Sup. 6.840 mq, R.D. € 6,71, R.A.€ 1,77
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 99, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.012 mq., R.D. € 4,70, R.A.€ 4,18
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 104, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 1.200 mq., R.D. € 5,89, R.A.€ 4,65
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 106, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 7.530 mq., R.D. € 36,94, R.A.€ 29,17
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 118, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6.520 mq., R.D. € 21,89, R.A.€ 23,57
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 126, Qualità Incolto Prod, Classe U, Superficie 1.036 mq., R.D. € 0,11, R.A.€ 0,05
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 129, Qualità Incolto Prod, Classe U, Superficie 630 mq., R.D. € 0,07, R.A.€ 0,03
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 137, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 155 mq., R.D. € 0,72, R.A.€ 0,64
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 145, Qualità Gelseto, Classe 2, Superficie 4.471 mq., R.D. € 4,62, R.A.€ 5,77
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 147, Qualità Gelseto, Classe 2, Superficie 1.380 mq., R.D. € 1,43, R.A.€ 1,78
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 155, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 320 mq., R.D. € 1,49, R.A.€ 1,32
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 156, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 20 mq., R.D. € 0,09, R.A.€ 0,08
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 165, Qualità Prato Arb., Classe 1, Superficie 87 mq., R.D. € 0,18, R.A.€ 0,11
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 183, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 964 mq., R.D. € 3,24, R.A.€ 3,49
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 196, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 104 mq., R.D. € 0,06, R.A.€ 0,02
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 204, Qualità Gelseto, Classe 2, Superficie 588 mq., R.D. € 0,61, R.A.€ 0,76
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 211, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 945 mq., R.D. € 3,17, R.A.€ 3,42
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 212, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 3.715 mq., R.D. € 7,67, R.A.€ 7,67
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 213, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 24.246 mq., R.D. € 112,70, R.A.€ 100,18
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 215, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 616 mq., R.D. € 2,86, R.A.€ 2,55
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 216, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 40.295 mq., R.D. € 187,30, R.A.€ 166,49
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 218, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 2.922 mq., R.D. € 1,81, R.A.€ 0,45
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 220, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 1.691 mq., R.D. € 1,05, R.A.€ 0,26
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 221, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 6.725 mq., R.D. € 31,26, R.A.€ 27,79
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 222, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.190 mq., R.D. € 10,18, R.A.€ 9,05
Catasto Terreni F° 49, Mapp. 224, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 14.495 mq., R.D. € 71,12, R.A.€ 56,15

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: trattasi di terreni occupati dagli impianti della cava e limitrofi ad essa, parte dei quali ricompresi nel Polo Estrattivo GH007UMI1 (mappali 16,96,25,8,9,172,165,118) per un totale di Ha. 33.47.10.

Le porzioni di terreno non necessarie alla cava sono terreni agricoli limitrofi al fiume candigliano e lago furlo, a bosco e in minima parte coltivabili.

Per quanto concerne la natura dei terreni coltivabili, è fluviale e di riempimento (della cava esaurita), da ritenersi mediamente fertili ed adatti a qualsiasi tipo di coltura.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni non necessari alla cava risultano liberi, mentre gli altri risultano utilizzati dalla ditta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2014 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1466
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 500/2014 del 02/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)
SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2014 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5031
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 9/2014 del 29/10/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 174 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2016 - Registro Particolare 4011 Registro Generale 5411
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 13062/9502 del 03/10/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2017 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 5735
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 48233/11478 del 17/10/2017
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018 - Registro Particolare 967 Registro Generale 1325
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 15031/10992 del 12/03/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO VENDITORE

4.1.2. Altre limitazioni:

il terreno classificato dal P.R.G. come "zone agricole" può essere sottoposto a prelazione nell'ipotesi di confinanti coltivatori diretti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnala che i mappali 159 di mq 108 e 172 di mq 3.360 (ricadenti all'interno del Polo Estrattivo GH007UMI1), agli atti nella procedura di fallimento 10/2020, sono stati usucapiti in forza a SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/09/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 389 registrato in data - USUCAPIONE Voltura n. 5012.1/2021 - Pratica n. PS0065818 in atti dal 13/12/2021. Dai signori T

6. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zone agricole **E art. 75** delle N.T.A. del comune di Fossombrone (Più precisamente E1, E2,E3).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

zone agricole – Norme Generali art. 75 N.T.A.

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Le zone agricole si dividono in:

E 1 - Zona agricola

E2 - Zona agricola (tutela orientata)

E3 - Zona agricola (tutela integrale)

Le zone agricole di norma – e salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone – sono destinate esclusivamente all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo ed attività di turismo rurale.

Sono inoltre consentite le destinazioni connesse alla realizzazione di opere di pubblica utilità, quali – ad esempio – gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili).

Sono inoltre ammesse attività di sfruttamento delle risorse del sottosuolo, *così come regolato dalla normativa e dai piani settoriali vigenti in materia.*

Nel caso di edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli sono ammesse di norma le seguenti destinazioni ed attività: le abitazioni, i musei e mostre artistiche, i bar e i ristoranti, depositi, magazzini in genere e piccole attività di artigianato artistico.

Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività direzionali, quelle commerciali, i depositi e i magazzini di materiali e di merci non agricoli nonché il loro stoccaggio all’aperto, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo.

Nel caso di utilizzazione degli edifici esistenti per usi non residenziali la concessione è rilasciata subordinatamente alla realizzazione di un’area di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- pari a 40 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell’ambito dell’intervento, qualora la SUL non residenziale sia non superiore a 200 mq.

- pari a 80 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell’ambito dell’intervento, qualora la SUL non residenziale sia superiore a 200 mq.

Per gli edifici esistenti, con destinazione diversa da quelle previste nelle zone agricole, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie.

L’Amministrazione Comunale redigerà il censimento dei fabbricati rurali individuando quelli aventi particolare valore storico architettonico così come previsto dall’art. 15 della L.R. 13/1990 e dall’art. 16 delle N.T.A. del P.P.A.R.soppresso.....

Fino all’espletamento di tale censimento e redazione del relativo piano particolareggiato per tutti gli edifici già presenti nel XIX sec., così come individuati nelle tavole del catasto pontificio, è vietata la demolizione, ed ammesso soltanto il restauro conservativo

Art. 76 Zona E 1 agricola

Le zone E1 sono le zone agricole non sottoposte alla specifica normativa di tutela orientata o integrale.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

Nelle zone agricole E1 sono ammesse le nuove costruzioni che risultino necessarie per l’esercizio dell’attività agricola quali:

- 1) Abitazioni necessarie per l’esercizio dell’attività agricola;
- 2) Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell’imprenditore agricolo;
- 3) Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell’attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;

- 4) Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- 5) Serre;
- 6) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- 7) Edifici per industrie forestali;
- 8) Opere di pubblica utilità che debbano sorgere necessariamente in zona agricola.

In tali ambiti sono inoltre ammesse le opere di cui alla circolare della regione Marche n° 3 del 19/03/1997.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera M).

Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole E1, fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Negli edifici rurali esistenti sono *comunque* consentiti – al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente – interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, e quanto riportato all'art. 76/bis delle presenti N.T.A..

Art. 78 Zona E2 agricola sottoposta a tutela orientata

Le zone E2 sono le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici che caratterizzano le aree stesse.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui le analisi svolte dai sottosistemi storico culturale, geologico geomorfologico, botanico vegetazionale, consentono di definire criteri di intervento qualitativo e quantitativo di trasformazioni d'uso del territorio.

In suddette aree sono vietate le attività incompatibili così come previsto dall'art. 27 comma 2 lett. a), b), c), d) del P.P.A.R..

Inoltre è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono ben e culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3), 5) del P.P.A.R., fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo.

In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali e quanto previsto dalle norme dell'art. 76/bis delle presenti N.T.A..

In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997 Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90.

Art. 79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale

Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto

In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997 Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 76/bis delle presenti N.T.A.

Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90/104

Nelle zone individuate dal P.R.G. con destinazione "Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale" in deroga ai divieti soprariportati e nella sola determinazione che l'ambito di tutela sia stato prodotto esclusivamente dalla "presenza di un crinale" (art. 30 del P.P.A.R.) così come evidenziato nelle tavole di progetto : "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 delle presenti norme, fermo restando che all'interno di tali ambiti sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiale non agricolo, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del P.P.A.R.. Per le cave esistenti, in atto o dimesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientali di cui agli art. 57 e 63/bis del P.P.A.R. con le procedure di cui agli art. 27 e 63/ter del P.P.A.R.
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml 20 per lato

Nella zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale derivante da movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in corrispondenza di scarpate in erosione e nelle zone interessate da piena ordinaria vale quanto previsto all'articolo 14 comma 4 e comma 5.

7. CRITERIO DI VALUTAZIONE: in base a quanto constatato in loco, considerato quanto sopra detto, considerati i valori medi di mercato per zone e terreni simili il valore di ogni mq. della superficie agricola coltivabile è determinato in € 2,50, detto valore va raddoppiato per le porzioni di terreno comprese nel polo estrattivo GH007UMI1, ridotto a un quarto per le porzioni di terreno scomode e a bosco, infine per le porzioni di terreno occupate dall'impianto, piazzale consolidato, deposito materiali eccetera al valore sopra detto vanno sommati 3,00 €/mq. per la realizzazione dei piani carrabili e sistemazioni terreno.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE:

8.1 DETERMINAZIONE VALORE:

Porzione terreni	Superficie mq.	Valore di un mq.	Valore Totale €
Porzioni terreno occupati dall'impianto, piazzali, deposito materiali ecc.	35.995	5,50	197.972,50
Porzioni terreno compresi nel Polo Estrattivo GH007UMI1	41.539	5,00	207.695,00
Porzioni terreno a bosco e scomodi	194.466	0,63	122.513,58
Porzioni terreno coltivabili	62.710	2,50	156.775,00

8.2 VALORE:

Riporto Valore € 684.956,08

ARROTONDAMENTO € 685.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 685.000,00 (diconsi Euro Seicentottantacinquemila/00).

9 RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

9.1. NESSUNA.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 24/05/2022

ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa
- B) Visura Catastale
- C) Estratto tavola P.R.G.
- D) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- E) Documentazione fotografica
- F) Autorizzazione esercizio attività di cava
- G) Ispezioni ipotecarie