

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisconti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto 1..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto 1 | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto 1 | 16 |



INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Bisconti Alessandro, con studio in Via Tavernelle, 170B - 60128 - Ancona (AN), email geom.bisconti@hotmail.it, PEC a.bisconti@pecgeometrian.it, Tel. 329 8787515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 387** - Rudere ubicato a Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN

DESCRIZIONE

Trattasi di Rudere ad uso agricolo dichiarato collabente pertanto, non abitabile e le condizioni attuali al momento del sopralluogo non hanno permesso il rilievo dello stesso in quanto assenza della copertura, pareti pericolanti e coperto da vegetazione. Il fabbricato ad uso agricolo è collocato nell'immediata vicinanza ai terreni agricoli sempre di proprietà **** Omissis ****. I terreni ricadono nella zona collinare del Comune di Arcevia e sono raggiungibili dalla strada comunale della Frazione Magnadorsa e passando per i lotti confinanti, sempre della stessa proprietà sopra scritta. L'area vicinale è ad uso agricolo. Percorrendo la strada comunale frazione Magnadorsa si raggiunge il Comune di Arcevia e le limitrofe frazioni dove sono presenti servizi di trasporto pubblico.

Le varie metrature e classi sono indicate nei paragrafi successivi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 387** - Rudere ubicato a Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella **** Omissis **** confina a Nord con la particella **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la strada comunale. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con la particella **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la particella **** Omissis ****. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la particella **** Omissis ****. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la particella **** Omissis ****. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la strada comunale. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord-Est con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, a Est con la particella **** Omissis ****. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la strada comunale. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la strada comunale. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli. La particella **** Omissis **** confina a Nord con le particelle **** Omissis ****, a Sud con la particella **** Omissis ****, ad Ovest con la particella **** Omissis **** e a Est con la strada comunale. Tutte le particelle confinanti sono terreni agricoli.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Fabbricato agricolo | 60,00 mq | 70,00 mq | 1 | 70,00 mq | 0,00 m | TERRA |
| Giardino | 90,00 mq | 90,00 mq | 0,18 | 16,20 mq | 0,00 m | |
| Fabbricato agricolo | 60,00 mq | 70,00 mq | 1 | 70,00 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Terreno agricolo particella 6 | 1570,00 mq | 1570,00 mq | 1 | 1570,00 mq | 0,00 m | |



| | | | | | | |
|--|------------|------------|---|--------------------|----------|--|
| Terreno agricolo particella 7 | 5940,00 mq | 5940,00 mq | 1 | 5940,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 8 | 4010,00 mq | 4010,00 mq | 1 | 4010,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 9 | 3490,00 mq | 3490,00 mq | 1 | 3490,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 11 | 2900,00 mq | 2900,00 mq | 1 | 2900,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 133 | 220,00 mq | 220,00 mq | 1 | 220,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 149 | 5660,00 mq | 5660,00 mq | 1 | 5660,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 136 | 2890,00 mq | 2890,00 mq | 1 | 2890,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo particella 148 | 5200,00 mq | 5200,00 mq | 1 | 5200,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 32036,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 32036,20 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo pertanto, la sua demolizione e ricostruzione, previo parere del Comune di Arcevia, è possibile se il titolare futuro del fabbricato è un agricoltore diretto. I terreni ad esso collegati sono ad uso agricolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/12/1975 al 07/07/1977 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 77, Part. 6-7-8-9-11-133-149-136-148 |
| Dal 07/07/1977 al 29/07/1986 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 77, Part. 6-7-8-9-11-133-149-136-148 |
| Dal 29/07/1986 al 13/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 77, Part. 6-7-8-9-11-133-149-136-148 |
| Dal 28/07/2005 al 13/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 77, Part. 387 Categoria R |
| Dal 13/10/2005 al 16/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 77, Part. 6-7-8-9-11-133-149-136-148 |
| Dal 16/10/2005 al 06/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 77, Part. 387 Categoria R |
| Dal 06/02/2014 al 16/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 77, Part. 387 Categoria F2 |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 77 | 387 | | | F2 | | | | | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 77 | 387 | | | | | | | | | | |
| 77 | 6 | | | | Seminativo | | 1570 mq | 2,03 € | 2,03 € | | |
| 77 | 7 | | | | Seminativo | | 5940 mq | 12,27 € | 9,2 € | | |
| 77 | 8 | | | | Seminativo | | 4010 mq | 5,18 € | 5,18 € | | |
| 77 | 9 | | AA | | | | 3000 mq | 6,2 € | 4,65 € | | |
| 77 | 9 | | AB | | | | 490 mq | 0,51 € | 0,25 € | | |
| 77 | 11 | | | | Seminativo | | 2900 mq | 3,74 € | 3,74 € | | |
| 77 | 133 | | | | Seminativo | | 220 mq | 0,28 € | 0,28 € | | |
| 77 | 149 | | | | Seminativo | | 5660 mq | 7,31 € | 7,31 € | | |
| 77 | 136 | | | | Seminativo | | 2890 mq | 3,73 € | 3,73 € | | |
| 77 | 148 | | | | Seminativo | | 5200 mq | 6,71 € | 6,71 € | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. Tuttavia è stato richiesto, al comune di Arcevia, l'accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica. Inoltre, è stato eseguito accesso agli atti catastali, per verificarne la regolarità e controllare le ipoteche sussistenti sull'immobile oggetto della presente perizia.

L'accesso agli atti ha dato esito negativo in quanto il comune di Arcevia ha riferito che non vi sono documentazioni inerenti il fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare. Presumibilmente, il fabbricato è antecedente il 1° settembre 1967, anno in cui è entrata in vigore la normativa che integrava e modificava la legge urbanistica del 1942.

Inoltre, dall'accesso agli atti catastali, non sono presenti planimetrie catastali storiche del fabbricato. Presumibilmente, il fabbricato rurale non era stato censito e, successivamente il crollo, è stato dichiarato unità collabente.

Qualora i terreni agricoli saranno acquisiti da proprietà diverse, il terreno, per essere accessibile, necessiterà di una servitù di passaggio.

PATTI

Attualmente il fabbricato risulta abbandonato. I terreni non presentano difformità rispetto a quanto presente agli atti

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il fabbricato è inagibile in quanto crollato. Inoltre, è completamente immerso dalla vegetazione cresciuta nel corso degli anni. Infine, non è accessibile in sicurezza. Pertanto, la stima sarà eseguita risalendo alle dimensioni dalle cartografie esistenti ovvero solo quelle indicate nella mappa catastale dove è rappresentato l'ingombro del fabbricato. Le altezze saranno stimate in base alla documentazione fotografica riprodotta e a quanto visto in fase di sopralluogo. Durante il sopralluogo è stato constatato che i terreni sono gestiti da un agricoltore che li mantiene puliti e li coltiva.

PARTI COMUNI

Corte ad uso esclusivo che circonda il fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano esservi servitù registrate o dichiarate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, la struttura portante del fabbricato era in muratura piena a sacco, i solai di piano e di copertura in legno. Il fabbricato era costituito da due piani fuori terra.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Fabbricato collante non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 09/12/1975 al 07/07/1977 | **** Omissis **** | IMPIANTO MECCANOGRAFICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/12/1975 al 07/07/1977 | **** Omissis **** | IMPIANTO MECCANOGRAFICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/12/1975 al 07/07/1977 | **** Omissis **** | IMPIANTO MECCANOGRAFICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/1977 al 29/07/1986 | **** Omissis **** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/1977 al 29/07/1986 | **** Omissis **** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/07/1986 al 13/10/2005 | **** Omissis **** | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 29/07/1986 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/07/2005 al 13/10/2005 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/10/2005 al 16/09/2024 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/10/2005 al 16/09/2024 | **** Omissis **** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a SENIGALLIA il 19/10/2005
 Reg. gen. 25325 - Reg. part. 6552
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 35.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a SENIGALLIA il 19/10/2005
Reg. gen. 25324 - Reg. part. 14267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 11/01/2024
Reg. gen. 506 - Reg. part. 398
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico- ambientali e/o storicodocumentari di particolare valore in relazione sia alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche o di versante) sia alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.

Destinazioni d'uso

prevalente: agro-silvo-pastorale

Si rimanda all'allegato CDU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non risultano esserci Licenze di Costruzioni o altri documenti che permettono di verificare lo stato urbanistico del fabbricato. Presumibilmente, il fabbricato è antecedente il 1° settembre 1967, anno in cui è entrata in vigore la normativa che integrava e modificava la legge urbanistica del 1942.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile accedere in sicurezza per rilevare o verificare il fabbricato in quanto crollato. Inoltre, non vi sono documenti urbanistici e catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 387** - Rudere ubicato a Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN
Trattasi di Rudere ad uso agricolo dichiarato collabente pertanto, non abitabile e le condizioni attuali al momento del sopralluogo non hanno permesso il rilievo dello stesso in quanto assenza della copertura, pareti pericolanti e coperto da vegetazione. Il fabbricato ad uso agricolo è collocato nell'immediata vicinanza ai terreni agricoli sempre di proprietà **** Omissis ****. I terreni ricadono nella zona collinare del Comune di Arcevia e sono raggiungibili dalla strada comunale della Frazione Magnadorsa e passando per i lotti confinanti, sempre della stessa proprietà sopra scritta. L'area vicinale è ad uso agricolo. Percorrendo la strada comunale frazione Magnadorsa si raggiunge il Comune di Arcevia e le



limitrofe frazioni dove sono presenti servizi di trasporto pubblico. Le varie metrature e classi sono indicate nei paragrafi successivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 387, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 387 - Fg. 77, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 9, Porz. AA - Fg. 77, Part. 9, Porz. AB - Fg. 77, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 136, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 148, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 80.731,22

VALORE FABBRICATO

Il procedimento impiegato in questo caso per risalire al valore di mercato del fabbricato consiste nell'applicazione del metodo estimativo procedimento sintetico. Esso si avvale della conoscenza di un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Per applicarlo si procede facendo riferimento ai valori OMI dell'andamento del mercato, riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), relativi all'Anno 2023 Semestre 2, redatto dall'Agenzia delle entrate della Provincia di Ancona, Comune di Arcevia, fascia di ricadenza del fabbricato Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20E%20FRAZIONI%20MINORI, Codice zona R1, Abitazioni di tipo economico Valore di mercato min €/mq 280.00, Valore di mercato max €/mq 400.00. Tenuto conto della superficie lorda di un fabbricato fatiscente e individuato come unità collabente (privo di qualsiasi impianto e riversante in totale stato di abbandono), il valore di riferimento è quello del valore OMI min ovvero €/mq 280.00, al quale applicare i coefficienti di vetustà, usura, ecc. che in questo caso è pari al 25%. Pertanto, il valore di mercato è di €/mq 210.00 che restituisce un valore di mercato di € € 32.802,00

VALORE TERRENI AGRICOLI

Per risalire al valore di mercato dei terreni agricoli è stato preso come riferimento il valore agricolo medio indicato nell'elenco della provincia di Ancona REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNA DEL MISA Comune di Arcevia, qualità seminativo, dei dati forniti dal pronunciamento della Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023, pubblicati sul BUR n. 25 del 16/03/2023 e che riporta 1,50 €/mq

Data la formazione di un lotto unico, i metri quadrati totali dei terreni agricoli sono 31880,00 quindi il valore di mercato dei terreni agricoli risulta di € 47.820,00

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Pertanto, il valore totale del lotto unico, comprensivo del fabbricato e dei terreni, è di € 80.622,00. I metri quadrati totali tra fabbricato e terreni sono 32036,20 che rapportati al valore di mercato del lotto unico restituisce un valore al metro quadrato di €/mq 2,52

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 387 - Rudere Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN | 32036,20 mq | 2,52 €/mq | € 80.731,22 | 100,00% | € 80.731,22 |
| Valore di stima: | | | | | € 80.731,22 |



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato del fabbricato non ha permesso di accedere in sicurezza per rilevare l'ingombro dello stesso, quindi si è proceduto analizzando quanto rappresentato sulla mappa catastale e quanto documentato fotograficamente durante il sopralluogo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisconti Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 387** - Rudere ubicato a Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN
Trattasi di Rudere ad uso agricolo dichiarato collabente pertanto, non abitabile e le condizioni attuali al momento del sopralluogo non hanno permesso il rilievo dello stesso in quanto assenza della copertura, pareti pericolanti e coperto da vegetazione. Il fabbricato ad uso agricolo è collocato nell'immediata vicinanza ai terreni agricoli sempre di proprietà **** Omissis ****. I terreni ricadono nella zona collinare del Comune di Arcevia e sono raggiungibili dalla strada comunale della Frazione Magnadorsa e passando per i lotti confinanti, sempre della stessa proprietà sopra scritta. L'area vicinale è ad uso agricolo. Percorrendo la strada comunale frazione Magnadorsa si raggiunge il Comune di Arcevia e le limitrofe frazioni dove sono presenti servizi di trasporto pubblico. Le varie metrature e classi sono indicate nei paragrafi successivi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 387, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 387 - Fg. 77, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 9, Porz. AA - Fg. 77, Part. 9, Porz. AB - Fg. 77, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 136, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 148, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico- ambientali e/o storicodocumentari di particolare valore in relazione sia alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche o di versante) sia alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale Si rimanda all'allegato CDU.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

| Bene N° 387 - Rudere | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Arcevia (AN) - FRAZIONE MAGNADORSA n. SN | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 387, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 387 - Fg. 77, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 7, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 9, Porz. AA - Fg. 77, Part. 9, Porz. AB - Fg. 77, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 149, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 136, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 148, Qualità Seminativo | Superficie | 32036,20 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il fabbricato è inagibile in quanto crollato. Inoltre, è completamente immerso dalla vegetazione cresciuta nel corso degli anni. Infine, non è accessibile in sicurezza. Pertanto, la stima sarà eseguita risalendo alle dimensioni dalle cartografie esistenti ovvero solo quelle indicate nella mappa catastale dove è rappresentato l'ingombro del fabbricato. Le altezze saranno stimate in base alla documentazione fotografica riprodotta e a quanto visto in fase di sopralluogo. Durante il sopralluogo è stato constatato che i i terreni sono gestiti da un agricoltore che li mantiene puliti e li coltiva. | | |
| Descrizione: | Trattasi di Rudere ad uso agricolo dichiarato collabente pertanto, non abitabile e le condizioni attuali al momento del sopralluogo non hanno permesso il rilievo dello stesso in quanto assenza della copertura, pareti pericolanti e coperto da vegetazione. Il fabbricato ad uso agricolo è collocato nell'immediata vicinanza ai terreni agricoli sempre di proprietà **** Omissis ****. I terreni ricadono nella zona collinare del Comune di Arcevia e sono raggiungibili dalla strada comunale della Frazione Magnadorsa e passando per i lotti confinanti, sempre della stessa proprietà sopra scritta. L'area vicinale è ad uso agricolo. Percorrendo la strada comunale frazione Magnadorsa si raggiunge il Comune di Arcevia e le limitrofe frazioni dove sono presenti servizi di trasporto pubblico. Le varie metrature e classi sono indicate nei paragrafi successivi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

