



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 104/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Nuova Banca delle Marche spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Matteo Maidani**

CF: MDNMTT71A29B352Q  
con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7  
telefono: 0721782636  
email: Theos.ing@libero.it



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone 3, frazione Cà Marcone, della superficie commerciale di **165,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Trattasi di un Appartamento sito nel piano terra di una villetta bifamiliare costituita da due alloggi, due accessori e un sottotetto suddiviso tra le due unità immobiliari residenziali. La Villetta è posizionata appena fuori dal piccolo centro storico di Montecalvo in Foglia in zona panoramica sistemata in un crinale da cui si gode una splendida vista sulla vallata del Foglia. La villetta è completamente recintata attraverso un muro nella parte affacciante la strada e da recinzioni a rete negli altri lati, dispone di un ampio cortile esterno adibito prevalentemente a giardino e parcheggio che rappresentano un bene comune tra i due alloggi.

L'unità immobiliare(F.8, Mapp.128, sub.5) oggetto di perizia comprende quindi un Appartamento che si distribuisce al piano terra dotato di ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, un bagno, un piccolo bagnetto, un vano centrale termica, due portici, e di un Sottotetto allo stato grezzo sistemato nel secondo piano raggiungibile attraverso una rampa di scale comune con l'altro appartamento (sub.4). Di pertinenza dell'unità immobiliare nel piano sottostante si trova un piccolo vano tecnico (F.8, Mapp.128, sub.6) privo di rifiniture attualmente accatastato come unità in costruzione che potrebbe al massimo venire adattato a magazzino non avendo le opportune altezze e superfici di areazione per essere abitabile.

Dall'esterno la villetta appare in buone condizioni di manutenzione con aspetto gradevole rifinita con intonaco verniciato di bianco, con alcune pareti in cotto e con terrazzini ed elementi architettonici in cemento armato a vista. La copertura è a due falde composte con manto di copertura in coppi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne. L'appartamento all'interno si trova in buone condizioni di manutenzione essendo stato ristrutturato recentemente con rifiniture di qualità più che ordinaria. Tutti i sistemi impiantistici sono completamente funzionanti e adatti al benessere contemporaneo. In particolare l'impianto termico risulta alimentato a GPL con serbatoio posizionato nel giardino. Gli interni del salotto sono riscaldabili anche da un moderno camino a legna.

Gli infissi sono stati rivisitati recentemente e sono dotati di doppia camera formati da telai in legno. La porta esterna risulta tamburata e blindata. In particolare l'impianto termico risulta a metano e gli interni del salotto sono riscaldabili anche da un moderno camino a legna.

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

- foglio 8 particella 128 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale Ca' Marcone n.3, piano: T-2, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002  
Coerenze: Trattasi di Appartamento sito al piano terra di Villetta Bifamiliare. Nel piano sovrastante confina con un altro appartamento (sub.4). L'area di sedime della Villetta confina con la Strada Vicinale di Ca' Marcone e con un terreno agricolo (Mapp.160(ex mapp.20)) la cui proprietà per un terzo risulta dello stesso intestatario.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2002.

**A.1** cantina, composto da ambiente unico a destinazione legnaia/cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 128 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada comunale Cà Marcone 3, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002  
Coerenze: L'ambiente si trova sottostante l'ala nord dell'Appartamento (sub.5) di cui ne rappresenta una pertinenza. nel lato sud è aderente al garage dell'altro appartamento(sub.4) che completa la villetta bifamiliare.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,65
m <sup>2</sup> Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,35
m <sup>2</sup> Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.303,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.500,00
Data della valutazione:	09/03/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. L'Appartamento risulta attualmente occupato dal [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] risulta unito in matrimonio in regime di separazione dei beni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/02/2016 ai nn. 34/2016 di repertorio, iscritta il 08/02/2016 a Urbino ai nn. 764/77, a favore di Nuova Banca delle Marche spa, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Urbino del 03/02/2016 .

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 49.105,79.

La formalità è riferita solamente a l'Appartamento e l'Accessorio oggetti di questo Lotto ( F° 8,Mapp.128,sub.5,6)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 14/11/2016 a Urbino ai nn. 991, trascritta il 13/12/2016 a Urbino ai nn. 7156/5376, a favore di Rev Gestione Crediti spa, contro Morittu Massimo, Morittu Luisa, Palazzi Rita, derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Urbino del 14/11/2016 .

La formalità è riferita solamente a tutti i terreni e immobili oggetto di questa perizia, sia quelli inseriti nel Lotto 1 che quelli del Lotto 2

#### 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:

Il Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED], nel 1979 acquistò un intero podere nella collina adiacente la cittadina di Montecalvo in Foglia che comprende il terreno che rappresenta l'area di sedime della villetta . Dopo opportuni frazionamenti su uno degli appezzamenti (il vecchio mapp.20 del F°8, poi divenuto Mapp.128) realizzò il fabbricato attraverso le Concessioni Edilizie ottenute nel 1979 e successive varianti. Durante i primi anni 2000' il piano terra della villetta, ancora allo stato grezzo fu trasformato in appartamento che venne ceduto al figlio sig. [REDACTED] attraverso Atto di Donazione del 23/04/2002 nella sua fase di realizzazione.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002 (dal 23/04/2002), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Notaio Zaccarelli Francesco ai nn. 95641 di repertorio, trascritto il 18/05/2002 a Urbino ai nn. 3252/2293, in forza di Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 06/03/1969 ( fino al 23/04/2002), con atto stipulato il 06/03/1969 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli ai nn. 99910 di repertorio, trascritto il 27/03/1969 a Urbino ai nn. 1298/838, in forza di Atto di Compravendita del 06/03/1969 .

Il titolo è riferito solamente a una serie di appezzamenti di cui faceva parte il terreno che rappresentava l'area di sedime(allora F°,Mapp.20,poi Mapp.128) dove poi fu realizzato, previo frazionamento la villetta che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il Sig. [REDACTED] acquistò il terreno che rappresenta l'area di sedime della Villetta a partire dal 1969 quando comperò un intero podere dell'ampiezza totale di circa 64 ettari di terreno .

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato contenente l'appartamento oggetto di esecuzione fu costruito a partire dal 1979 tramite 1° Concessione Edilizia (Concessione n.584/79) che prevedeva la realizzazione di una Villetta formata

da un Appartamento sito nel primo piano e da un Magazzino nel piano terra. Durante i lavori si costruì anche un piano seminterrato che necessitò di variante in corso d'opera (Pratica 13.81 del 1981) per essere regolarizzato.

Nel 2001, prima attraverso una semplice Denuncia di Inizio Attività e poi attraverso nuova Concessione Edilizia (n.10/2002) il piano terra adibito a magazzino venne ristrutturato per essere adeguato ad Alloggio per cui il fabbricato divenne un edificio bifamiliare.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per eseguire attività edilizia N. **584 del 18/5/1979**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di una Casa Agricola

Concessione per Eseguire attività Edilizia N. **13.81, Var. in Corso d'Op. della 584 del 16.12.78**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in Corso d'Opera per la Costruzione di Scantinato e Sopraelevazione Tetto, rilasciata il 02/04/1981 con il n. 867 di protocollo, agibilità del 05/02/2018 con il n. 1136 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **4485 del 16/11/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di Esecuzione di Lavori Interni al piano terra del Fabbricato, presentata il 16/11/2001

Concessione Edilizia N. **10/2002 del 11/04/2002**, intestata a [REDACTED] (poi volturata con gli stessi riferimenti al Sig. [REDACTED]), per lavori di Cambio di Destinazione d'uso Piano Terra Fabbricato, presentata il 10/09/2001 con il n. 213 di protocollo, agibilità del 06/06/2003 con il n. 2151/E di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a il piano terra della villetta che da magazzino viene trasformato in abitazione

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.40 del Consiglio Comunale del 30.12.1997 (approvazione definitiva), l'immobile ricade in zona "Produttiva Agricola" equivalente alle Zone E. Norme tecniche di attuazione ed indici: La regolamentazione riguardo alla costruzione degli edifici in Zona Produttiva Agricola è disciplinata dal CAPO V del PRG ed in particolare dall'Art. 3.23 - Destinazione d'uso e prescrizioni "Le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento per le nuove opere edilizie ricadenti nelle zone agricole libere da vincoli di P.P.A.R. sono specificatamente disciplinati dalla L.R. 13/1990 . In tali zone sono ammesse anche opere di pubblica utilità che necessariamente debbono sorgere in zona agricola. Sono tuttavia consentiti interventi di restauro o ristrutturazione, purchè sia garantito il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici (bucature, sottogola del tetto, finitura delle murature, infissi ecc.). Nelle zone agricole interessate da vincoli di P.P.A.R., gli interventi ammessi dalla L.R. 13/1990 sono consentiti solo se conformi alla natura del vincolo cui sono assoggettate. " Il PRG di Montecalvo in Foglia non possedendo articoli particolari e specifici riguardo le suddette Zone rimanda alla disciplina del Piano Paesaggistico Ambientale Regionale con norme e vincoli di regolamentazione generale.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'Appartamento e la sua pertinenza fanno parte di una villetta bifamiliare realizzata tra il 1979 e il 2002 costruita per volontà di un unico nucleo familiare. Gli ambienti Residenziali del piano terra oggetto di perizia furono realizzati all'inizio degli anni 2000' trasformando i locali di un Magazzino in Alloggio.

Le unità immobiliari Appartamento(sub.5) e Magazzino in stato di costruzione(sub.6) presentano lievi difformità regolarizzabili tramite Permesso di Costruire in Sanatoria. Non rilevando variazioni di volumetria e carico urbanistico le eventuali spese di regolarizzazione comprenderanno solamente una multa per la sanatoria e spese tecniche per la consegna della documentazione. Durante l'iter della presente esecuzione immobiliare è stato eseguito nuovo accatastamento con l'esatta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali dell'Alloggio(sub.5) e dell'effettivo ingombro del Magazzino in costruzione(sub.6).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole diversità nel piano terra: L'accesso alla centrale termica avviene attraverso piccolo ingresso con porta che si affaccia all'esterno in posizione differente rispetto a quella delle piante depositate nel Permesso del 2002, nel soggiorno una finestra adiacente al camino è stata murata mentre alcuni setti dello stesso locale appaiono leggermente diversi da quelli segnalati nelle piante. Nella soffitta i setti sono leggermente differenti da quelli rappresentati nelle piante consegnate nella Concessione del 1981. Il locale Magazzino del piano interrato presenta degli accessi non segnalati nelle piante della concessione edilizia di variante del 1981 in cui era rappresentato solamente come vano tecnico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruzione in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche di Presentazione Pratica di sanatoria:

€ 800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Le difformità catastali rilevate sono quelle già segnalate nel precedente paragrafo dedicato alla conformità edilizia. Le difformità sono state regolarizzate attraverso aggiornamento catastale a spese della procedura.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse difformità segnalate nel paragrafo dedicato alle difformità edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche e Oneri per consegna Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00

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

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE 3, FRAZIONE  
CÀ MARCONE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone 3, frazione Cà Marcone, della superficie commerciale di **165,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Trattasi di un Appartamento sito nel piano terra di una villetta bifamiliare costituita da due alloggi, due accessori e un sottotetto suddiviso tra le due unità immobiliari residenziali. La Villetta è posizionata appena fuori dal piccolo centro storico di Montecalvo in Foglia in zona panoramica sistemata in un crinale da cui si gode una splendida vista sulla vallata del Foglia. La villetta è

completamente recintata attraverso un muro nella parte affacciante la strada e da recinzioni a rete negli altri lati, dispone di un ampio cortile esterno adibito prevalentemente a giardino e parcheggio che rappresentano un bene comune tra i due alloggi.

L'unità immobiliare(F.8, Mapp.128, sub.5) oggetto di perizia comprende quindi un Appartamento che si distribuisce al piano terra dotato di ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, un bagno,un piccolo bagnetto,un vano centrale termica, due portici, e di un Sottotetto allo stato grezzo sistemato nel secondo piano raggiungibile attraverso una rampa di scale comune con l'altro appartamento (sub.4). Di pertinenza dell'unità immobiliare nel piano sottostante si trova un piccolo vano tecnico (F.8, Mapp.128, sub.6) privo di rifiniture attualmente accatastato come unità in costruzione che potrebbe al massimo venire adattato a magazzino non avendo le opportune altezze e superfici di areazione per essere abitabile.

Dall'esterno la villetta appare in buone condizioni di manutenzione con aspetto gradevole rifinita con intonaco verniciato di bianco, con alcune pareti in cotto e con terrazzini ed elementi architettonici in cemento armato a vista. La copertura è a due falde composte con manto di copertura in coppi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne. L'appartamento all'interno si trova in buone condizioni di manutenzione essendo stato ristrutturato recentemente con rifiniture di qualità più che ordinaria. Tutti i sistemi impiantistici sono completamente funzionanti e adatti al benessere contemporaneo.In particolare l'impianto termico risulta alimentato a gpl con serbatoio posizionato nel giardino. Gli interni del salotto sono riscaldabili anche da un moderno camino a legna.

Gli infissi sono stati rivisitati recentemente e sono dotati di doppia camera formati da telai in legno. La porta esterna risulta tamburata e blindata. In particolare l'impianto termico risulta a metano e gli interni del salotto sono riscaldabili anche da un moderno camino a legna.

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

- foglio 8 particella 128 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale Ca' Marcone n.3, piano: T-2, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002  
Coerenze: Trattasi di Appartamento sito al piano terra di Villetta Bifamiliare. Nel piano sovrastante confina con un altro appartamento (sub.4). L'area di sedime della Villetta confina con la Strada Vicinale di Ca' Marcone e con un terreno agricolo (Mapp.160(ex mapp.20)) la cui proprietà per un terzo risulta dello stesso intestatario.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un Appartamento sito nel piano terra di una Villetta Bifamiliare costituita da due

alloggi, due accessori e un sottotetto suddiviso tra le due unità immobiliari residenziali. La Villetta è posizionata appena fuori dalla zona periferica del piccolo centro storico di Montecalvo in Foglia in zona panoramica sistemata in un crinale da cui è possibile la vista della vallata del Foglia. La Villetta è completamente recintata attraverso un muro nella parte confinante la strada e con delle recinzioni a rete nei restanti tre lati, dispone di un ampio cortile esterno (sub.1) adibito prevalentemente a giardino e parcheggio che rappresentano un bene comune tra i due alloggi (sub.4 e sub.5) del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia (F.8, Mapp.128, sub.5) comprende quindi un Appartamento che si sviluppa al piano terra ed è dotata di ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, un piccolo bagnetto, due porticati e di un Sottotetto di circa 90 mq che si trova allo stato grezzo sistemato nel secondo piano raggiungibile attraverso una rampa di scale comune con l'altro appartamento (sub.4). Di pertinenza all'alloggio nel piano sottostante si trova un piccolo vano tecnico (sub.6) privo di rifiniture attualmente accatastato come unità in costruzione che potrebbe al massimo venire adattato a magazzino non avendo le opportune altezze (h variabile di circa 1,00-1,20) e superfici di areazione per essere abitabile.

Dall'esterno la villetta appare in buone condizioni di manutenzione con aspetto gradevole rifinita con intonaco frattazzato e verniciato di bianco con qualche parete ritoccata con strati di elementi di cotto e con terrazzini ed elementi architettonici in cemento armato a vista. La copertura è a due falde composte con manto di copertura in coppi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne.

L'Alloggio (sub.5) è accessibile dalla corte comune recintata (sub.1) principalmente dal portico che si trova affacciato al cancello principale della corte che permette l'entrata dalla Strada Vicinale di Cà Marcone. L'Appartamento all'interno si trova in buone condizioni di manutenzione essendo stato ristrutturato nel primo lustro del 2000' con rifiniture di qualità più che ordinaria e tutti i sistemi impiantistici completamente funzionanti e adatti al benessere contemporaneo. In particolare l'impianto termico risulta a GPL con serbatoio esterno disposto nelle vicinanze del cancello di entrata e con moderni radiatori di distribuzione. Gli interni del soggiorno sono riscaldabili anche da un moderno camino a legna.

I Pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle. I bagni presentano pareti in ceramica arricchite da sanitari di buona qualità. Tutte le camere sono verniciate con colori vivaci e raffinati. Gli infissi sono stati rivisitati recentemente e sono dotati di doppia camera formati da telai in legno. La porta esterna risulta tamburata e blindata.

Il Sottotetto raggiungibile attraverso una rampa di scale comune (sub.2) occupa il secondo piano e risulta indiviso ovvero privo di pareti di separazione con lo spazio pertinente all'alloggio del primo piano (sub.4). Si trova completamente allo stato grezzo privo di pavimenti e di intonaci. L'altezza massima (H=3,40) risulta tale da consentire solo una minima superficie abitabile ed è illuminato da finestre verticali.

Il piccolo accessorio sottostante all'appartamento (sub.6) rappresenta un vano tecnico di altezza media di circa 1,00/1,20 accessibile attraverso una piccola porta che si trova al disotto del terrazzino retrostante di accesso al soggiorno. Completamente privo di rifiniture ed impianti è utilizzabile al massimo come legnaia e ripostiglio.

CLASSE  
ENERGETICA:



[251,96 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018-6129 registrata in data 28/02/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Piano Residenziale(PT)	148,20	x	100 %	=	148,20
Portico (PT)	11,50	x	30 %	=	3,45
Terrazzo e Ballatoio(PT)	4,40	x	25 %	=	1,10
Sottotetto(P2)	86,00	x	15 %	=	12,90
<b>Totale:</b>	<b>250,10</b>				<b>165,65</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da ambiente unico a destinazione legnaia/cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 128 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada comunale Cà Marcone 3, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Donazione Accettata del 23/04/2002  
Coerenze: L'ambiente si trova sottostante l'ala nord dell'Appartamento (sub.5) di cui ne rappresenta una pertinenza. nel lato sud è aderente al garage dell'altro appartamento(sub.4) che completa la villetta bifamiliare.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione:

23/11/2017

Fonte di informazione: portale

Immobiliare.it Descrizione: Casolare indipendente

Indirizzo: via Seriole di Borgo Massano (Comune di Montecalvo in Foglia)

Superfici principali e secondarie: 368

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 1.005,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 333.000,00 pari a 904,89 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

11/10/2017

Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Palazzina quadrifamiliare

Indirizzo: via Seriole di Borgo Massano (Comune di Montecalvo in Foglia)

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 993,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 894,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Palazzina  
trifamiliare

Indirizzo: Loc. Cà Leo di Cà Gallo (Comune di Montecalvo in Foglia)

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 876,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 51.300,00 pari a 789,23 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali semiperiferiche e periferiche del Comune di Montecalvo in Foglia), 2) Destinazione(Abitativa), 3)Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Palazzina Bi,Trifamiliare), 5) Dimensione (Alloggi di Media dimensione 100-150 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo,superficie commerciale,superficie accessori compresa l'area esterna,età del fabbricato) e qualitative (qualità delle rifiniture,degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2016 e 2017 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell' area periferica di Montecalvo in Foglia nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona (R1) per i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili con stato di manutenzione Normale risultano 900/1000 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	COR PO	COMPARATI VO 1	COMPARATI VO 2	COMPARATIV O 3
Prezzo	-	333.000 ,00	135.000 ,00	51.300,0 0
Consistenza	168,0 0	368,00	151,00	65,00



Data [mesi]	0	4,00	5,0 0	0,00
Prezzo unitario	-	1.005 ,43	993 ,38	876,92
Rifiniture Interne	8 , 0 0	8,00	7,0 0	5,00
Qualità degli Impianti	7 , 0 0	8,00	8,0 0	4,00
Età del Fabbricato	6 , 0 0	9,00	9,0 0	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATI VO 1	COMPARATI VO 2	COMPARATIV O 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	789,2 3	789,23	789,23
Rifiniture Interne	2,5 %	8.325 ,00	3.375,0 0	1.282,50
Qualità degli Impianti	2 %	6.660 ,00	2.700,0 0	1.026,00
Età del Fabbricato	1,5 %	4.995 ,00	2.025,0 0	769,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATI VO 1	COMPARATI VO 2	COMPARATIV O 3
Prezzo	333.000,00	135.000 ,00	51.300,0 0
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-157.846,15	13.416, 92	81.290,7 7
Rifiniture Interne	0,00	3.375,0 0	3.847,50
Qualità degli Impianti	-6.660,00	- 2.700,0 0	3.078,00
Età del Fabbricato	-14.985,00	- 6.075,0 0	769,50
<b>Prezzo corretto</b>	<b>153.508,85</b>	<b>143.016 ,92</b>	<b>140.285, 77</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **145.603,85**

Divergenza: 8,61% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenza della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osseatorio OMI che nella Zona B1 di Montecalvo in Foglia che ha registrato nel primo semestre del 2017 prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di tipo economico con stato di manutenzione

Normale compresi tra 900 e 1000 €/mq. Il Valore unitario ottenuto dell'alloggio, che tiene conto dell'età del fabbricato (1979) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Matteo Maidani  
Pagina 11 di 56

Valore superficie principale:	165,65	x	866, 69	=	<b>143.567,13</b>
Valore superficie accessori:	2,35	x	866, 69	=	<b>2.036,72</b>
					<b>145.603,85</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 145.603,85</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 145.603,85</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'alloggio oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone R1 di Montecalvo in Foglia che ha registrato nel primo semestre del 2017 prezzi di vendita/mq, per Abitazioni civili con stato di manutenzione normale, compresi tra 900 e 1000 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto dell'età del fabbricato, della qualità delle rifiniture e dello stato degli impianti, risulta quindi possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, dato il sufficiente stato di manutenzione del Fabbricato, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una Commercialità Discreta.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecalvo in Foglia, osservatori del mercato immobiliare Omi-Osservatorio dei Mercati Immobiliari

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	appartamento	165,65	2,35	145.603,85	145.603,85
				<b>145.603,85 €</b>	<b>145.603,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.303,85

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 28.660,77

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 143,08

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.500,00



## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **660.454,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di circa 66 ettari di terreno agricolo adibito a seminativo, pascolo e prato facenti parte di una serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi, Pascolo e Prato. In alcune piccole parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati assumono la caratteristica di calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in buona posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **CORPO A** che racchiude circa 66 ettari prevalentemente di qualità Seminativa (ca 38 ettari) e di Pascolo (ca 25 ettari) si valutano tutti i terreni attualmente in piena proprietà per 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] che rappresentano beni acquistati inizialmente dal padre e coniuge [REDACTED] nella Compravendite del 06/03/1969 e del 27/12/1972 e dai beni acquisiti nella permuta del 17/05/1999. Rappresentano il corpo principale del podere suddiviso in due grandi porzioni che si trovano raggruppati ad ovest del crinale prevalentemente negli intorni del Casolare oggi abbandonato di "Calmagno" (F.8, Mapp.159, in adiacenza del quale furono realizzati i fabbricati produttivi agricoli) e ad est del crinale su una fascia di terreni sistemati nel versante orientale della collina adiacenti ai Casolari di Ca Li Sarti e all'ex fabbricato di Cà Lonza (F.14, Mapp.63). Le due porzioni di terreno furono collegate ed unificate con la compravendita degli appezzamenti inseriti nel CORPO B che creò una tenuta omogenea. Tutti i terreni sono facilmente accessibili da strade vicinali e agricole.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 34400, reddito agrario 124,36 €, reddito dominicale 115,48 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 7200, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 11,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 3276, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,37 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Misto/2, superficie 1519, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 178, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €, [REDACTED]
- foglio 8 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 40295, reddito agrario 145,67 €, reddito dominicale 135,27 €, intestato a [REDACTED]  
deriva dal frazionamento e dalla soppressione dell'ex Mapp.20.
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 43700, reddito agrario 157,98 €, reddito dominicale 146,70 €, [REDACTED]
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato /1, superficie 6900, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 21766, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 15,74 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 41983, reddito agrario 151,78 €, reddito dominicale 140,94 €, intestato a [REDACTED]  
deriva dal frazionamento e soppressione dell'ex Mapp.33
- foglio 8 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1453, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 4760, reddito agrario 17,21 €, reddito dominicale 15,98 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 44 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 418, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 44 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 39452, reddito agrario 10,19 €, reddito dominicale 20,38 €, intestato [REDACTED]
- foglio 8 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 8151, reddito agrario 29,47 €, reddito dominicale 27,36 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato/1, superficie 300, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED]

- [REDACTED]
- foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 900, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1054, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 8 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 9937, reddito agrario 35,92 €, reddito dominicale 33,36 €, intestato a [REDACTED]  
deriva dal frazionamento e dalla soppressione del ex Mapp.68
  - foglio 8 particella 72 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17572, reddito agrario 36,30 €, reddito dominicale 36,30 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 8 particella 72 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 4000, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo/1, superficie 10676, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 7,72 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 6800, reddito agrario 24,58 €, reddito dominicale 22,83 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 6570, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 3,39 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 3805, reddito agrario 13,76 €, reddito dominicale 12,77 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 53165, reddito agrario 13,73 €, reddito dominicale 27,46 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 53900, reddito agrario 194,86 €, reddito dominicale 180,94 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 11200, reddito agrario 11,57 €, reddito dominicale 17,35 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/2, superficie 16130, reddito agrario 4,17 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 33700, reddito agrario 121,83 €, reddito dominicale 113,13 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/1, superficie 6069, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2259, reddito agrario 8,17 €, reddito dominicale 7,58 €, intestato a [REDACTED]

- [REDACTED]
- foglio 14 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 87, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 26872, reddito agrario 97,15 €, reddito dominicale 90,21 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 5354, reddito agrario 1,38 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1021, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 3,43 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo/3, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 1300, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Prato/1, superficie 1016, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1839, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 6,17 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 3246, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 607, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor/U, superficie 8031, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1390, reddito agrario 5,03 €, reddito dominicale 4,67 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 88 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4404, reddito agrario 15,92 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 88 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 90 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4190, reddito agrario 15,15 €, reddito dominicale 14,07 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 14 particella 90 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1070, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 14 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2370, reddito agrario 8,57 €, reddito dominicale 7,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1618, reddito agrario 5,85 €, reddito dominicale 5,43 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 212, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 50 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8043, reddito agrario 29,08 €, reddito dominicale 27,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 50 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 46, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5752, reddito agrario 20,79 €, reddito dominicale 19,31 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1145, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1943, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1809, reddito agrario 6,59 €, reddito dominicale 6,07 €, intestato a Morittu Massimo, Morittu Luisa, Palazzi Rita(propri. ciascuno per 1/3)
- foglio 14 particella 105 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 23, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 105 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 1967, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8110, reddito agrario 29,32 €, reddito dominicale 27,23 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 34779, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 17,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 9951, reddito agrario 4,11 €, reddito dominicale 7,19 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 11158, reddito agrario 23,05 €, reddito dominicale 23,05 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 15871,

reddito agrario 4,10 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 226, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [REDACTED]

*Coerenze:* Riguardo ai terreni del Foglio 8, posizionati ad Ovest del crinale e della Strada Vicinale di San Martino, lambiscono ad nord-ovest il Fosso di San Silvestro, ad Ovest confinano con altri terreni agricoli di altro proprietario (Mapp.72,26,42,46,49), a sud con altro fosso che confluisce nel Fiume Foglia. Ad Est confinano con altri terreni di stesso proprietario ma inseriti nel CORPO B (Mapp.66,38) e con la Strada Vicinale di Cà Marcone. Riguardo ai terreni del Foglio 14, posizionati ad Est del crinale e della Strada Vicinale, a Sud-ovest confinano con i terreni del CORPO B, con la strada vicinale di Cà Lonza. A sud ed est lambiscono una serie di terreni agricoli di altro proprietario tra i quali i Mapp.109,75,53,54,44. A nord confinano con altri terreni del CORPO B appartenenti agli stessi proprietari (Mapp.41,17,28).

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 8, Mapp.18, 19, 27, 160, 31, 164, 164, 34, 37, 44, 45, 46,162 e dal F.14 Mapp.15, 35, 36, 42, 52, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 66, 73, 88, 90, 104,105,106, la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 27/03/1969 e in seguito dalla Denuncia Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 14, Mapp.50, 51, la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 27/12/1972 e in seguito dalla Denuncia di Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 8, Mapp.72 e dal F°14 Mapp.174, la titolarità deriva dalla Permuta del 17/05/1999 e in seguito dalla Denuncia di Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni derivano da recenti variazioni catastali i Mapp.160,164,162 del F.8 che sono stati originati da frazionamenti per creazione e stralcio di corte rispettivamente dalle particelle 20,33,68.

Rispetto ai dati presenti nell'atto di pignoramento le seguenti particelle F.8, Mapp.20 (poi divenuta 160),27,33 (poi divenuta 164),34, 45, 68 (poi divenuta 162) e F.14 Mapp.35,73,105 sono state variate relativamente alla Qualità ma non per consistenza dagli uffici competenti DATI AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262.

**B**

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **229.440,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 4/6 di piena proprietà

Trattasi di 23 ettari di terreno agricolo adibito a seminativo, pascolo e prato facente parte della serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera abbastanza accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi e/o Pascolo e in alcune parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati si trasformano in calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e

abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in meravigliosa posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **Corpo B** che racchiude circa 23 ettari prevalentemente di Qualità Seminativo ( ca 14 ha) e di Qualità Pascolo (ca 8 ha ) si valutano tutti i terreni detenuti in piena proprietà di 1/6 ciascuno dei Sig.ri [redacted] che rappresentano terreni acquistati nel 1972 dal padre e coniuge [redacted] nell' Atto di Compravendita del 20/03/1972. Rappresentano appezzamenti centrali e di contorno che collegano i possedimenti inseriti nel Corpo A unificando e rendendo omogeneo l'intero podere diviso solamente dalla Strada Vicinale di Ca Marcone. Sono terre quindi confinanti e adiacenti a quelle incluse nel Corpo A della proprietà che si trovano prevalentemente nel versante occidentale e orientale della collina (rasentando i casolari denominati col toponimo Ca' Li Sarti). La porzione più consistente dei terreni, nei pressi del crinale, è comodamente raggiungibile tramite la Strada Vicinale di Cà Marcone mentre un'altra porzione disposta verso nord-est verso valle è raggiungibile anche tramite una vecchia strada agricola dalla Strada Provinciale n.35 (Mapp.117 e 102 del F.14) che collega il centro di Montecalvo alla Provinciale Fogliense percorrendo il versante orientale della collina.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 48488, reddito agrario 175,29 €, reddito dominicale 162,77 €, intestato a [redacted]
- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arb/U, superficie 5191, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,68 €, intestato a [redacted]
- foglio 8 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb/3, superficie 13898, reddito agrario 50,24 €, reddito dominicale 53,83 €, intestato a [redacted]
- foglio 8 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 135, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a [redacted]
- foglio 8 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 6337, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,27 €, intestato a [redacted]
- foglio 14 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 16785, reddito agrario 60,68 €, reddito dominicale 56,35 €, intestato a [redacted]
- foglio 14 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/4, superficie 1792, reddito agrario 3,70 €, reddito dominicale 3,70 €, intestato a [redacted]
- foglio 14 particella 28 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo/2, superficie 12780, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 6,60 €, intestato a [redacted]
- foglio 14 particella 28 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 9788, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a [redacted]
- foglio 14 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5400, reddito agrario 19,52 €, reddito dominicale 18,13 €, intestato a [redacted]

- foglio 14 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor/4, superficie 1793, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 5,56 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 16272, reddito agrario 58,83 €, reddito dominicale 54,62 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1762, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo/3, superficie 346, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 50807, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 26,24 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 6392, reddito agrario 23,11 €, reddito dominicale 21,46 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Canneto/2, superficie 80, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 12129, reddito agrario 25,06 €, reddito dominicale 25,06 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 18971, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 9,80 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 265, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 117 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 117 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 4, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]

*Coerenze:* i terreni del CORPO B si dispongono in modo accorpato ad est e ad ovest del crinale della collina a sud di Montecalvo in Foglia e della Strada Vicinale di Cà Marcone che li divide in due parti. Ad Ovest i terreni confinano con gli appezzamenti del CORPO A che si trovano nei pressi del casolare di Cal Magno. A Sud con la strada vicinale di Cà Caldaia. Ad est lambiscono i terreni orientali del CORPO A e a nord ovest confinano con il casolare di Cà Li Sarti.

Di tutti i precedenti terreni la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 20/03/1978 e in seguito dalla Denuncia Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Rispetto ai dati presenti nell'atto di pignoramento le seguenti particelle F.14 Mapp.17,102,117 sono state variate relativamente alla Qualità ma non per consistenza dagli uffici competenti DATI AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262.



**C**

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **28.776,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di circa 3 ettari di terreni facenti parte di una serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera abbastanza accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi e/o Pascolo e in alcune parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati si trasformano in calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in meravigliosa posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **Corpo C** che racchiude circa 3 ettari prevalentemente di Qualità Seminativo ( ca 2 ha e mezzo ) e di Qualità Pascolo si valutano quattro terreni detenuti in piena proprietà di 1/1 del Sig. [REDACTED] che furono acquistati tramite le Compravendite del 23/01/2004 e del 27/02/2004. Rappresentano gli appezzamenti che si trovano a valle del podere posizionati nel versante occidentale della collina confinanti con il Fosso di San Silvestro e vicinanti al Casolare omonimo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 6370, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 13,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 733, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 3398, reddito agrario 7,02 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 2612, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 11 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 10212, reddito agrario 21,10 €, reddito dominicale 21,10 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 11 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 166, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/4, superficie 5285, reddito agrario 10,92 €, reddito dominicale 10,92 €, intestato a [REDACTED]

**Coerenze:** i terreni del CORPO C si trovano posizionati verso valle nel versante occidentale del crinale della collina di Montecalvo in Foglia. Confinano a sud con il fosso di San Silvestro e i terreni orientali del CORPO A (Mapp.72,18) mentre a Nord ed ad Est lambiscono altri appezzamenti agricoli di altri proprietari (Mapp.23, 10,73 ,71).

Dei precedenti terreni Mapp. 12 e 56 del F.8, la titolarità deriva dall'Atto di Compravendita del 23/01/2004 mentre dei Mapp. 11 e 17 del F.8 dall'Atto di Compravendita del 27/02/2004.

**D** **ricovero animali** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **866,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di 3 fabbricati ad uso agricolo (F.8, Mapp.159, sub.1-Fabbricati A e Fabbricato B) formati da due capannoni coerenti ma non direttamente collegati adibiti all'allevamento di Ovini e a Fienile (Fabbricati A della plan.catast.), da un piccolo fabbricato utilizzabile come stalla (Fabbricato B della plan.catast.) e da un Magazzino (F.8, Mapp.159, sub.2) adiacente al fienile ed ora ridotto allo stato di rudere.

Gli edifici si trovano nella stessa coorte(Sub.4-BCNC) di un ampio Casolare collabente (F.8, Mapp.159, sub.3) che faceva parte di un unico agglomerato agricolo e che verrà periziato in altro segmento (Corpo E) della presente perizia.

Il complesso principale è formato da un Ovile di ampiezza di circa 470 mq costituito da una struttura prefabbricata in travi e pilastri in cemento armato precompresso con copertura anch'essa prefabbricata in ferro trattenuta da tiranti in acciaio. La tamponatura è anch'essa realizzata in elementi prefabbricati in cemento e muratura. Costruita inizialmente negli anni 80', la struttura nel 1996 è stata ampliata per circa 90 mq con una Sala Mungitura dotata anche di deposito produzione e servizi per operai agricoli.L'Apparecchiatura costruttiva dell'ampliamento è stata realizzata in elementi di metallo con tamponatura prefabbricata. Perpendicolare al capannone dell'ovile sempre alla fine degli anni 80' è stato realizzato un ampio fienile con pilastri in cemento armato e tamponatura in muratura e con copertura a falde di ampiezza di circa 370 mq. I fabbricati dall'esterno si presentano con forme e con rivestimenti essenziali con infissi in alluminio e vetro e portali di accesso agli interni in ferro. All'esterno vi è un'ampia area esterna (Sub.4-BCNC) che serve come parcheggio e area di rimessa comune anche al casolare (ora allo stato di rudere) preesistente a tutti i fabbricati e indicato storicamente con il toponimo "Cal Magno".

Parallelamente al fienile negli anni 80' era stato realizzato anche un Magazzino agricolo (Mapp.159, sub.2) di ampiezza di ca 140 mq che ad oggi si trova allo stato di rudere e che necessiterebbe di essere demolito in quanto pericolante.

Situato nella parte retrostante al Casolare collabente si trova un ulteriore edificio in muratura di mattoni di cotto che si distribuisce per circa 24 mq in pianta e si sviluppa per due piani con altezze limitate (minori di 2,00 ml). Il fabbricato (Mapp.159, sub.1-Fabbricato B) può essere utilizzabile come stalla e/o magazzino essendo suddiviso in tre compartimenti per allevamento di animali. I Solai intermedi e di copertura sono in legno. La struttura versa in pessime condizioni di manutenzione e avrebbe necessità di un restauro.

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

- foglio 8 particella 159 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.800,62 Euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell'intero agglomerato rurale contenente anche un Magazzino collabente(sub.2) e un Casolare allo stato di abbandono(sub.3). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud (Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

Il Fabbricato deriva dalla costituzione al Catasto Fabbricati degli edifici produttivi agricoli e di un casolare un tempo iscritti solo al catasto Terreni e dopo l'aggiornamento del Tipo Mappale che ha trasformato il Mappale 35 del F.8 in Mapp.159.

Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1996.

**D.1** **altro fabbricato**, composto da Magazzino allo stato di rudere, sviluppa una superficie commerciale di **140,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell' intero agglomerato rurale contenente alcuni fabbricati produttivi (sub.1) e un casolare collabente(sub.3). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud (Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

**E** rustico a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **647,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi del rudere di un ampio Casolare rurale di due piani fuori terra con proiezione planimetrica leggermente irregolare di circa 400 mq e un ampiezza volumetrica di circa 1950 mc ormai ridotto ad immobile collabente, pericolante nei suoi locali interni e nelle pareti del perimetro. Costruito alla fine dell'800' rappresentava il ricovero per braccianti agricoli che lavoravano all'interno del podere che abbracciava le terre del promontorio posizionato a sud di Montecalvo in Foglia.

Il fabbricato si distribuisce adagiandosi sul terreno in media pendenza su due piani, il piano terra del quale occupato prevalentemente da locali magazzino, legnaie e deposito prodotti agricoli per una superficie totale di circa 401 mq e il primo piano dotato di vari alloggi adibiti a ricovero maestranze per una superficie lorda di circa 246 mq.

Il fabbricato possiede un apparecchiatura costruttiva in setti di muratura di pietra a sacco e mattoni di cotto con solai intermedi e di copertura con tetti a falde e a capanna. Attualmente le mura risultano fortemente dissestate con presenza di crepe passanti con elementi in pietra e mattoni e calce fortemente fatiscenti. I solai intermedi sono tutti inagibili, pericolanti e in parte crollati nel piano sottostante. Anche i solai di copertura risultano malsicuri e in balia delle intemperie.

Il fabbricato fu abitato per l'ultima volta alla fine degli anni 60', da quel momento non essendo stato oggetto di interventi di manutenzione il suo stato di conservazione peggiorò lentamente fino allo stato attuale.

Dal difficile sopralluogo che, data la pericolosità non consente una rilevazione geometrica, appare chiaramente che gli interni erano rivestiti in maniera essenziale senza particolare utilizzo di materiale di rifinitura. Gli infissi, che hanno perso la loro principale funzionalità, sono tutti in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (Sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell' intero agglomerato rurale contenente alcuni fabbricati produttivi (sub.1) e un magazzino collabente(sub.2). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud(Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

Il Fabbricato deriva dalla costituzione al Catasto Fabbricati degli edifici produttivi agricoli e del casolare un tempo iscritti solo al catasto Terreni e dopo l' aggiornamento del Tipo Mappale che ha trasformato il Mappale 35 del F.8 in Mapp.159.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	920.183,00
m <sup>2</sup> Consistenza commerciale complessiva accessori:	140,00
m <sup>2</sup> Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 813.713,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 650.970,58
Data della valutazione:	09/03/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 04/01/2016, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 04/03/2016 a Urbino ai nn. 481 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.000 €/anno.

Il contratto in essere che coinvolge tutti i terreni e i fabbricati inseriti nel Lotto A e contenuti nei Corpi A,B,C,D ed E è stato stipulato con scrittura privata tra i Sig.ri [REDACTED] e il coltivatore diretto [REDACTED], risulta essere stato registrato all' Agenzie delle Entrate di Urbino il 04/03/2016 al numero 481, serie 3T trasmessa con protocollo N.160300409040129006.

Nella denuncia all'Agenzia risulta: Data di Stipula 03/03/2016, Canone complessivo 153.600,00, Identificativo Contratto n.348814. Durata dal 01/01/2016 al 10/11/2030, Canone 150.000,00 €

L'art.13 del contratto regola la risoluzione dello stesso per vendita. Dal testo del contratto si riporta l'**Art.13 "Vendita-nel caso di vendita da parte dei proprietari dei terreni oggetto del presente contratto di affitto, prima della scadenza, le parti concordano e stabiliscono quanto segue: i proprietari daranno comunicazione di vendita all'affittuario con raccomandata scritta almeno 6 mesi prima; l'affittuario nel caso non fosse interessato all'acquisto riconsegnerà ai proprietari i terreni, anche prima della naturale scadenza del contratto, lasciandoli liberi di vendere a loro discrezione anche ad altri. I proprietari si impegnano e obbligano a permettere all'affittuario di raccogliere i frutti pendenti dell'annata agraria coerente o a risarcirlo dell'eventuale mancato raccolto."**

[REDACTED]

## 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:

Vincolo a "non edificandi" relativo all'area dell'azienda utilizzata a fini edificatori, stipulata il 20/04/1996 a firma di Enrico Cafiero ai nn. 36430 di repertorio, trascritta il 22/05/1996 a Urbino ai nn. 2263/1665, a favore di Comune di Montecalvo in Foglia, contro [REDACTED], derivante da Atto di Notaio Enrico Cafiero del 20/04/1996,repertorio n.36430.

La formalità è riferita solamente a la porzione di terreno rappresentato dal F.8 ,Mapp. 20/b (porzione che a seguito del recente frazionamento e accatastamento si è trasformato nell'attuale Mapp.160) per una superficie totale di 8600 mq, Praticamente il vincolo coinvolge la porzione di terreno del Mapp.160 adiacente i fabbricati dell'Ovile e del Fienile..

In occasione della Concessione Edilizia del 1996 (Ampliamento dell'ovile con la realizzazione della Sala Mungitura), ai sensi della legge Legge Regionale n.13/90 che subordina il rilascio di concessioni edilizie per nuove volumetrie in zone agricole al vincolo di non edificazione per certe porzioni di terreno in proporzione alla volumetria in progetto, il sig. ██████████ "ha vincolato a "non aedificandi" l'area dell'azienda utilizzata a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Tale area è sita nel Comune di Montecalvo in Foglia ed è riportata al F.8 Mappale 20/b della superficie di are 86 (omissis)"

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2004 a firma di Pasquale Venturini ai nn. 55735 di repertorio, iscritta il 05/03/2004 a Urbino ai nn. 1556/431, a favore di Banca delle Marche spa, contro ██████████, derivante da Atto di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 140.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solo ai terreni contraddistinti dal F°8,Mapp.11,17,12,56,9,10, (propr. ██████████,i Mapp.9 e 10 furono poi alienati nel 2009) e dal F°8, Mapp.18,19,31 (un tempo di propr. ██████████) e siti nelle vicinanze del casolare di Cà l'Agnese.

I terreni oggetto di questa trascrizione furono ipotecati in corrispondenza dell'acquisto degli appezzamenti F.8, Mapp.11,17 insieme ad altri appezzamenti di proprietà del solo ██████████

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2012 a firma di Marco Paladini ai nn. 23120 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Urbino ai nn. 6109/1000, a favore di Banca delle Marche spa, contro ██████████, derivante da Atto di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 1.050.000,00 €.

Importo capitale: 525.000,00 €.

Durata ipoteca: 29 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita a tutti i terreni e immobili oggetto di esecuzione comprendenti questo specifico Lotto 2

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 14/11/2016 a Urbino ai nn. 991, trascritta il 13/12/2016 a Urbino ai nn. 7156/5376, a favore di Rev Gestione Crediti spa, contro ██████████, derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Urbino del 14/11/2016,.

La formalità è riferita a tutti i terreni e immobili oggetto di esecuzione, sia quelli comprendenti il Lotto 2 che quelli del Lotto 1

### 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:

Tutti i beni inseriti nel Lotto 2 (ovvero i Terreni agricoli dei Corpi A,B,C,i Fabbricati agricoli produttivi col Magazzino collabente del Corpo D, e il Casolare abbandonato del Corpo E) costituiscono un podere omogeneo e ben circoscritto che deriva da plurime acquisizioni avvenute tra il 1969 e il 2004 (in totale sei), prima grazie al Sig. [REDACTED] che in principio acquistò 64 ettari di terreno nel 1969 per allevare ovini e produrre formaggio e poi grazie al di lui figlio [REDACTED]

Per cui dopo la 1° *Compravendita* del 27/03/1969 in cui furono acquistati da privati i Terreni adiacenti ai casolari con toponimo "Calmagno" e "Ca li Sarti" e il relativo casolare di "Calmagno", seguirono l'acquisto di circa un ettaro di appezzamenti limitrofi tramite la 2° *Compravendita* del 27/12/1972, di circa 23 ettari di appezzamenti confinanti tramite 3° *Compravendita* del 20/03/1978 e di circa 3 ettari di terreni confinanti meridionali tramite *Permuta* del 17/05/1999. Tutti questi specifici atti ebbero come acquirente il sig. [REDACTED]. Successivamente il figlio [REDACTED] ampliò i possedimenti di famiglia con l'acquisto di altri cespiti di circa un ettaro e mezzo con la 4° *Compravendita* del 23/01/2004 e di un altro ettaro e mezzo con la 5° *Compravendita* del 27/02/2004.

Tramite la Successione del 2007, dopo la scomparsa del sig. [REDACTED] i terreni e i fabbricati relativi alla 1° *Compravendita* del 27/03/1969, alla 2° *Compravendita* del 27/12/1972 e alla *Permuta* del 17/05/1999 che sono stati racchiusi nei **CORPO A,D ed E** sono stati trasmessi in parti uguali ai figli [REDACTED] e alla coniuge [REDACTED] mentre i terreni relativi alla 3° *Compravendita* del 20/03/1978 racchiusi nel **CORPO B** la trasmissione dei diritti ha riguardato solo un mezzo dell'intero in quanto un mezzo risultava già di comproprietà della moglie (Il [REDACTED] nell'Atto dichiarò di essere coniugato). Nonostante la sig.ra [REDACTED] sia deceduta il [REDACTED] ad oggi non risulta essere stato effettuato atto di successione.

I terreni acquistati direttamente da [REDACTED] nella 4° *Compravendita* del 23/01/2003 e nella 5° *Compravendita* del 27/02/2004, che sono stati racchiusi nel **CORPO C**, non sono stati oggetto di nuove trascrizioni di vendita per cui risultano di sua piena proprietà al 100/100.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione n.96/405 (dal 05/04/2007), registrato il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di Denuncia di Successione n.96/405.

Il titolo è riferito solamente ai fabbricati inseriti nel **CORPO D** ed **CORPO E** ora definiti al Mapp.159,sub,1,2,3,(ex Mapp.35 e 36 del catasto terreni) e dai terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente da il F°8,Mapp.18,19,160 (ex Mapp.20), 27,31,164 (ex mapp.33), 34,37,44,45,46,162 (ex Mapp.68), 72 e dal F°14, Mapp.15,35,36,42,52,56,57,58,63,64,65,66,73,88,90,104,105,106,50,51,174, rappresentanti sostanzialmente i terreni acquistati dal precedente proprietario (il padre) tramite gli atti di *Compravendita* del 6/03/1969, del 27/12/1972 e del 17/5/1999 dopo variazioni e frazionamenti.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di Successione n.96/405 (dal 05/04/2007), registrato il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di denuncia di Successione n.96/405.

Il titolo è riferito solamente ai fabbricati inseriti nel **CORPO D** ed **CORPO E** ora definiti al Mapp.159,sub,1,2,3,(ex Mapp.35 e 36 del catasto terreni) e dai terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente da il F°8,Mapp.18,19,160 (ex Mapp.20),27,31,164 (ex mapp.33),34,37,44,45,46,162 (ex Mapp.68),72 e dal F°14, Mapp.15,35,36,42,52,56,57,58,63,64,65,66,73,88,90,104,105,106,50,51,174, rappresentanti sostanzialmente i terreni acquistati dal precedente proprietario (il padre) tramite gli atti di *Compravendita* del 6/03/1969, del 27/12/1972 e del 17/5/1999 dopo variazioni e frazionamenti.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione n.96/405 (dal 05/04/2007),

registrato il 05/04/2005 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di Denuncia di Successione n.96/405.

Il titolo è riferito solamente ai fabbricati inseriti nel **CORPO D** ed **CORPO E** ora definiti al Mapp.159,sub,1,2,3,(ex Mapp.35 e 36 del catasto terreni) e dai terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente da il F°8,Mapp.18,19,160 (ex Mapp.20),27,31,164 (ex mapp.33),34,37,44,45,46,162 (ex Mapp.68),72 e dal F°14, Mapp.15,35,36,42,52,56,57,58,63,64,65,66,73,88,90,104,105,106,50,51,174, rappresentanti sostanzialmente i terreni acquistati dal precedente proprietario (il padre) tramite gli atti di Compravendita del 6/03/1969, del 27/12/1972 e del 17/5/1999 dopo variazioni e frazionamenti.

██████████ per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione del 05/04/2007 (dal 05/04/2007), registrato il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di Denuncia di Successione del 05/04/2007.

Il titolo è riferito ai terreni inseriti nel **CORPO B** rappresentati catastalmente come F°8, Mapp. 38,47,66 e F°14 Mapp.7,17,23,28,38,40,41,135 (ex 60),61,102 e 117 posizionati negli intorni del casolare contraddistinto con toponimo Cà li Sarti.

██████████ per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione n.96/405 (dal 05/04/2007), registrato il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di Denuncia di Successione n.96/405.

Il titolo è riferito ai terreni inseriti nel **CORPO B** rappresentati catastalmente come F°8, Mapp. 38,47,66 e F°14 Mapp.7,17,23,28,38,40,41,135 (ex 60),61,102 e 117 posizionati negli intorni del casolare contraddistinto con toponimo Cà li Sarti.

██████████ per la quota di 4/6, in forza di Denuncia di Successione n.96/405 (dal 05/04/2007), registrato il 05/04/2007 a Urbino ai nn. 96/405, trascritto il 15/10/2007 a Urbino ai nn. 8250/4692, in forza di Denuncia di Successione n.96/405.

Il titolo è riferito ai terreni inseriti nel **CORPO B** rappresentati catastalmente come F°8, Mapp. 38,47,66 e F°14 Mapp.7,17,23,28,38,40,41,135 (ex 60),61,102 e 117 posizionati negli intorni del casolare contraddistinto con toponimo Cà li Sarti.

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/01/2004), con atto stipulato il 23/01/2004 a firma di Notaio Ortolani Luigi ai nn. 82830 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Urbino ai nn. 2781/1932, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente ai terreni adiacenti ai Casolari con toponimo Cà L'Agnese inseriti nel **CORPO C**, rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.12 e 56.

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/02/2004), con atto stipulato il 27/02/2004 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 55734 di repertorio, trascritto il 05/03/2004 a Urbino ai nn. 1550/836, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente ai terreni adiacenti ai Casolari con toponimo Cà L'Agnese inseriti nel **CORPO C**, rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.11 e 17.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/03/1969 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 06/03/1969 a firma di Notaio Enrico Zaccarelli ai nn. 99910 di repertorio, trascritto il 27/03/1969 a Urbino ai nn. 1298/838, in forza di Atto di Compravendita del 06/03/1969.

Il titolo è riferito ai terreni e fabbricati inseriti nel **CORPO D** (in quella data non ancora realizzati) e **CORPO E** ora definiti al Mapp.159,sub,1,2,3,(ex Mapp.35 e 36 del catasto terreni) e dalla gran parte dei terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente da il F°8,Mapp.18,19,160 (ex Mapp.20), 27,31,164 (ex mapp.33), 34,37,44,45,46,162 (ex Mapp.68), e dal F°14, Mapp.15,35,36,42,52,56,57,58,63,64, 65,66,73,88,90,104,105,106, ed ad altri terreni (Mapp.13) poi alienati.

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/1972 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 27/12/1972 a firma di Notaio Fucili Paolo ai nn. 36200 di repertorio, trascritto il 23/01/1973 a Urbino ai nn. 813/680, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a una porzione dei terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente

come F°14,Mapp.50,51 siti nei pressi del ex casolare con Toponimo Ca Lonza.

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/05/1999 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 17/05/1999 a firma di Pasquale Venturini ai nn. 39203 di repertorio, trascritto il 26/05/1999 a Urbino ai nn. 2841/1926, in forza di Atto di Compravendita . Il titolo è riferito solamente a una parte dei terreni inseriti nel **CORPO A** definiti catastalmente come F°8, Mapp.72 e F°14,Mapp.174 siti in adiacenza ai casolare con toponimo Cà L'Agnello e Cà Lonza.Il ██████████ li acquistò dal sig. Nucci Luciano. Allo stesso **Nucci Luciano** il terreno F° 8,Mapp 72 fu acquisito da 1) Atto di Cessione per Notaio Venturini Pasquale di Urbino del 16/03/1981,rep.n.5366 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 21/03/1981 ai numeri 1281/958, da 2) Denuncia di Successione n.27 vol.228 dell'ufficio del Registro di Urbino, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Urbino il 5/12/1979 ai nn 5050/3761 (eredità devoluta per legge). Allo stesso **Nucci Luciano** il terreno definito poi,dopo frazionamenti e fusioni come F°14,Mapp.174,fu acquisito tramite decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Urbino del 14/10/1964, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 05/12/1964 ai nn.3856/2999.

██████████ in per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/03/1978 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 20/03/1978 a firma di Notaio Zaccarelli ai nn. 187016 di repertorio, trascritto il 18/04/1978 a Urbino ai nn. 1582/1239, in forza di Atto di Compravendita. Il titolo è riferito solamente a tutti i terreni inseriti nel **CORPO B** rappresentati catastalmente come F° 8, Mapp. 38,47,66 e F°14 Mapp.7,17,23,28,38, 40,41,135 (ex mapp.60),61,102 e 117 posizionati negli intorni del casolare contraddistinto con toponimo Cà li Sarti.

**Cristiani Maria Rosa** per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/04/2003 fino al 23/01/2004), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma di Notaio Ortolani Luigi ai nn. 79447 di repertorio, trascritto il 11/04/2003 a Urbino ai nn. 2781/1932, in forza di Atto di Compravendita. Il titolo è riferito solamente ad una parte dei terreni inseriti nel **CORPO C** adiacenti ai casolari con toponimo Cà L'Agnese rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.12 e 56.La signora Cristiani Rosa acquistò i terreni, oltre ad altri, il 09/04/2003 dalla signora **Fronzoni Sara** la quale acquisì i cespiti per la proprietà dalla Sig.ra Angeli Lauretta, mentre dalla Sig.ra Diotalevi Anna per la quota di un mezzo di usufrutto con Atto di Compravendita del 22/02/1969 dal Notaio Fucili Paolo rep.25658 trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 13/3/1969 al n.675 di registro particolare.

**Angeli Stefania,Angeli Barbara** per la quota di 7/48 ciascuno, in forza di Denuncia di Successione (dal 17/12/2002 fino al 27/02/2004), registrato il 17/12/2002 a Urbino ai nn. 8/374, trascritto il 26/11/2003 a Urbino ai nn. 8718/5810, in forza di Denuncia di Successione. Il titolo è riferito solamente ad una parte dei terreni inseriti nel **CORPO C** adiacenti ai casolari con toponimo Cà L'Agnese rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.11 e 17. Alle sig.re il titolo derivò dalla successione per morte del padre signor Angeli Iliano deceduto in data 24/07/2002.

**Angeli Giovanni** per la quota di 24/48, in forza di Denuncia di Successione (dal 20/06/1974 fino al 27/02/2004), in forza di Denuncia di Successione. Il titolo è riferito solamente ad una parte dei terreni inseriti nel **CORPO C** adiacenti ai casolari con toponimo Cà L'Agnese rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.11 e 17.Precisamente il Signor **Giovanni Angeli** rilevò inizialmente12/48 della nuda proprietà alla morte del sig.Angeli Antonio tramite Denuncia di Successione del 20/06/1974,poi attraverso riunioni di usufrutto (Domanda del 17/05/1980 in atti dal 18/02/2000), Atti di Compravendita del 9/11/1981 per Notaio Venturini Pasquale (rep.2236) e del 27/03/1982 per Notaio Venturini Pasquale(rep.6423) raggiunse la proprietà piena di 24/48 dei due terreni.

**Fraternale Ines** per la quota di 10/48, in forza di Denuncia di Successione (dal 17/12/2009 fino al 27/02/2004), registrato il 17/12/2002 a Urbino ai nn. 8/374, trascritto il 26/11/2003 a Urbino ai nn. 8718/5810, in forza di Denuncia di Successione. Il titolo è riferito solamente ad una parte dei terreni inseriti nel **CORPO C** adiacenti ai casolari con toponimo Cà L'Agnese rappresentati catastalmente dal F°8,Mapp.11 e 17.Alla sig.ra il titolo derivò dalla successione per morte del coniuge signor Angeli Iliano deceduto in data 24/07/2002.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inizialmente nel podere era presente solo un Casolare rurale (riconosciuto col toponimo "Calmagno" ,oggi in stato di completo abbandono e recentemente accatastato come F.8, mapp.159, sub.3) utilizzato sia come abitazione dei braccianti agricoli sia come ricovero animali. I fabbricati produttivi agricoli (F.8, mapp.159, sub.1) che corredano il Casolare furono realizzati a partire dalla metà degli anni 80' tramite richiesta di concessione edilizie dell'84 e dell' 89'.

Nel 1984 fu costruito un ampio ovile di circa 470 mq tramite una struttura prefabbricata in elementi di cemento armato precompresso subito ampliata da fabbricato di 370 mq adibito a Fienile che fu realizzato con un corpo perpendicolare ad esso.

Nel 1996, nell'ambito dell'ampliamento e dell' ammodernamento della produzione ovinicola in adiacenza all'ovile fu realizzato un piccolo ampliamento in pannelli prefabbricati in metallo di circa 90 mq per ospitare una sala mungitura per pecore e servizi accessori.

Riguardo ai due accessori produttivi, ovvero il magazzino collabente (F.8, mapp.159, sub.2) costruito accanto al Fienile e il ricovero animali/magazzino (porzione del F.8, mapp.159, sub.1) sistemato nel lato sud-est del Casolare non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia seppur la loro presenza risulta essere stata notificata nel calcolo della volumetria urbanistica per definire l'ampiezza del terreno ad area "non aedificandi".

Il piccolo fabbricato fu realizzato in periodo antecedente al 1967 mentre il Magazzino probabilmente fu costruito senza concessioni edilizie contemporaneamente alla formazione del fienile.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia N. **26/84 del 08/10/1984**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un Ovile, rilasciata il 08/10/1984

Concessione per eseguire attività edilizia N. **8/89 del 28/02/1989**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un Fienile da erigersi in località CalMagno, rilasciata il 28/02/1989 con il n. 8/89 di protocollo

Concessione per eseguire Attività edilizia N. **12/89 del 16/04/1989**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera della Concessione n.8/89 del 16/04/1989-Costruzione di un Fienile in zona agricola, rilasciata il 16/04/1989 con il n. 12/89 di protocollo, agibilità del 16/02/1991 con il n. 2/91 di protocollo

Concessione per eseguire Attività Edilizia N. **12/96 del 15/05/1996**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di Una Sala Mungitura in Ampliamento Ovile esistente, rilasciata il 15/05/1996 con il n. 12/96 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.40 del 30.12.1997 del Consiglio Comunale di Montecalvo in Foglia, l'immobile ricade in zona "Agricola Produttiva" assimilabile alle Zone E. Norme tecniche di attuazione ed indici: La regolamentazione riguardo alla costruzione degli edifici in Zona Produttiva Agricola è disciplinata dal CAPO V del PRG ed in particolare dall'Art. 3.23 .

**Art. 3.23-** Destinazione d'uso e prescrizioni "Le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento per le nuove opere edilizie ricadenti nelle zone agricole libere da vincoli di P.P.A.R. sono specificatamente disciplinati dalla L.R. 13/1990 .In tali zone sono ammesse anche opere di pubblica utilità che necessariamente debbono sorgere in zona agricola. Sono tuttavia consentiti interventi di restauro o ristrutturazione, purchè sia garantito il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici (bucature, sottogola del tetto, finitura delle murature, infissi ecc.). Nelle zone agricole interessate da vincoli di P.P.A.R., gli interventi ammessi dalla L.R. 13/1990 sono consentiti solo se conformi alla natura del vincolo cui sono assoggettate.

Il PRG di Montecalvo in Foglia non possedendo articoli particolari e specifici riguardo le suddette Zone rimanda alla disciplina del Piano Paesaggistico Ambientale Regionale con norme e vincoli di regolamentazione generale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di Accatastamento dei Fabbricati produttivi e del Casolare che non risultavano iscritti al catasto urbano si è proceduto alla redazione di un nuovo Tipo Mappale con nuova perimetrazione di tutti i fabbricati e ad un Frazionamento per stralcio di Corte che ha variato gli identificativi e relative ampiezze di alcuni Mappali del Catasto Terreni.

In particolare il vecchio *F.8,Mapp. 35* (ex corte dei fabbricati rurali) è stato ampliato, fuso con il Mapp.36 e sostituito con il *Mapp.159*. Il *F.8,Mapp.36* è stato fuso nella attuale corte dei fabbricati con la creazione del Mapp.159.

Il *F.8,Mapp.20* è stato frazionato, leggermento ridotto e trasformato nel *Mapp.160*.

Il *F.8,Mapp.33* è stato frazionato, leggermento ridotto e trasformato nel *Mapp.164*.

Il *F.8,Mapp.68* è stato frazionato, leggermento ridotto e trasformato nel *Mapp.162*.

I fabbricati del Fienile e dell'Ovile precedentemente iscritti al solo Catasto Terreni del *F.8, Mapp.35* sono stati iscritti al Catasto Fabbricati al *F.8,Mappale 159,sub.1* come D/10, Fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole. Nella stessa unità immobiliare,essendo edificio produttivo, è stata inserita la piccola stalla posizionata a sud del casolare abbandonato la cui sagoma non era nemmeno presente in mappa.

I fabbricati del Magazzino e del Casolare rurale ora ridotti allo stato di rudere, precedentemente iscritti al solo Catasto terreni ed inglobati all'interno del *F.8, Mapp.35* sono stati iscritti rispettivamente al Catasto Fabbricati al *F.8,Mappale 159,Sub.2* e al *F.8,Mappale 159,Sub.3* come unità collabenti F/2.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo in Foglia non risultano essere state rintracciate pratiche relative al Casolare collabente (*F.8, Mapp.159, Sub.3*) e alla piccola stalla ad esso adiacente accatastata come Fabbricato B del *F.8, Mapp.159,sub.1*. Risulta comunque evidente che l'aspetto e le forme attuali risultavano preesistenti al Settembre 1967.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le aperture delle finestrate e delle porte dei fabbricati Ovile e Fienile non corrispondono a quelle raffigurate nei disegni relativi alle concessioni edilizie dei fabbricati produttivi ma lo stato attuale non pregiudica lo stato della volumetria registrata. Adiacente alla sala mungitura è stato costruito un piccolo magazzino in muratura la cui presenza non risulta essere stata mai concessionata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le difformità, almeno quelle relative ai fabbricati dell'Ovile e del Fienile sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria. Il piccolo magazzino, posto nel lato nord-est della sala mungitura, data la ridotta entità, potrà essere risanato solo se la pratica sarà realizzata per fini produttivi, altrimenti, vista la volumetria è preferibile che venga demolito.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita ai Fabbricati del Fienile e all'Ovile (*F°8, Mapp.159, Sub.1, Fabbricato A dell'Elab.Plan.*) inseriti nei beni del Corpo D.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati produttivi (*F°8, Mapp.159, sub.1*) e Magazzino collabente (*F°8, Mapp.159, sub.2*) inseriti nel Corpo D e Casolare collabente (*F°8, Mapp.159, sub.3*) inserito come Corpo E.

Le difformità rilevate (mancanza di planimetrie dei fabbricati e di iscrizione al catasto fabbricati) sono

state regolarizzate tramite Accatastamento dei Fabbricati produttivi (F.8,Mapp.159,sub.1 e sub.2) e del Casolare(F.8,Mapp.159,sub.3) che non risultavano iscritti al catasto urbano. Si è proceduto alla redazione di un nuovo Tipo Mappale con nuova perimetrazione di tutti i fabbricati e ad un Frazionamento per stralcio di Corte che ha variato gli identificativi e relative ampiezze di alcuni Mappali del Catasto Terreni come già sopra dettagliatamente descritto.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le difformità segnalate nel paragrafo relativo allo stato edilizio: Le aperture delle finestre e delle porte dei fabbricati Ovile e Fienile non corrispondono a quelle raffigurate nei disegni relativi alle concessioni edilizie dei fabbricati produttivi ma lo stato attuale non pregiudica lo stato della volumetria registrata. Adiacente alla sala mungitura è stato costruito un piccolo magazzino in muratura la cui presenza non risulta essere stata mai concessionata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le difformità, almeno quelle relative ai fabbricati dell'Ovile e del Fienile sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria. Il piccolo magazzino, posto nel lato nord-est della sala mungitura, data la ridotta entità, potrà essere risanato solo se la pratica sarà realizzata per fini produttivi, altrimenti, vista la volumetria è preferibile che venga demolito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri per ulteriore volumetria e per Permesso in Sanatoria : €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita ai Fabbricati del Fienile e dell' Ovile (F°8, Mapp.159, Sub.1,Fabbricato A dell'Elab.Plan.) inseriti nei beni del Corpo D

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico non è stata trovata nessuna pratica inerente al fabbricato collabente adiacente e parallelo al fienile (sub.2) anche se la sua volumetria è stata considerata in occasione del calcolo della capacità costruttiva del podere per l'ampliamento della sala mungitura. Per cui la sua situazione urbanistica va regolarizzata magari attraverso la totale demolizione del bene trattandosi di fabbricato allo stato di rudere e privo di funzionalità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione del fabbricato: €3.800,00
- Spese tecniche per pratiche di demolizione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato produttivo Collabente (F°8,Mapp.159,sub.2) inserito nei beni del Corpo D

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE SNC

**TERRENO AGRICOLO**

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **660.454,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di circa 66 ettari di terreno agricolo adibito a seminativo, pascolo e prato facenti parte di una serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi, Pascolo e Prato. In alcune piccole parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati assumono la caratteristica di calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in buona posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **CORPO A** che racchiude circa 66 ettari prevalentemente di qualità Seminativa (ca 38 ettari) e di Pascolo (ca 25 ettari) si valutano tutti i terreni attualmente in piena proprietà per 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] che rappresentano beni acquistati inizialmente dal padre e coniuge [REDACTED] nella Compravendite del 06/03/1969 e del 27/12/1972 e dai beni acquisiti nella permuta del 17/05/1999. Rappresentano il corpo principale del podere suddiviso in due grandi porzioni che si trovano raggruppati ad ovest del crinale prevalentemente negli intorni del Casolare oggi abbandonato di "Calmagno" (F.8, Mapp.159, in adiacenza del quale furono realizzati i fabbricati produttivi agricoli) e ad est del crinale su una fascia di terreni sistemati nel versante orientale della collina adiacenti ai Casolari di Ca Li Sarti e all'ex fabbricato di Cà Lonza (F.14, Mapp.63). Le due porzioni di terreno furono collegate ed unificate con la compravendita degli appezzamenti inseriti nel CORPO B che creò una tenuta omogenea. Tutti i terreni sono facilmente accessibili da strade vicinali e agricole.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 34400, reddito agrario 124,36 €, reddito dominicale 115,48 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 7200, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 11,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 18 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 3276, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,37 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 8 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Misto/2, superficie 1519, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 178, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 40295, reddito agrario 145,67 €, reddito dominicale 135,27 €, intestato a [REDACTED]  
deriva dal frazionamento e dalla soppressione dell'ex Mapp.20.
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 43700, reddito agrario 157,98 €, reddito dominicale 146,70 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato /1, superficie 6900, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 31 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 21766, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 15,74 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 41983, reddito agrario 151,78 €, reddito dominicale 140,94 €, intestato a [REDACTED]  
deriva dal frazionamento e soppressione dell'ex Mapp.33
- foglio 8 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1453, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 4760, reddito agrario 17,21 €, reddito dominicale 15,98 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 44 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 418, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 44 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 39452, reddito agrario 10,19 €, reddito dominicale 20,38 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 8151, reddito agrario 29,47 €, reddito dominicale 27,36 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato/1, superficie 300, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 900, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 46 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1054, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 9937, reddito

agrario 35,92 €, reddito dominicale 33,36 €, intestato a [REDACTED]

deriva dal frazionamento e dalla soppressione del ex Mapp.68

- foglio 8 particella 72 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17572, reddito agrario 36,30 €, reddito dominicale 36,30 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 72 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 4000, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo/1, superficie 10676, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 7,72 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 6800, reddito agrario 24,58 €, reddito dominicale 22,83 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 6570, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 3,39 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 3805, reddito agrario 13,76 €, reddito dominicale 12,77 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 53165, reddito agrario 13,73 €, reddito dominicale 27,46 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 53900, reddito agrario 194,86 €, reddito dominicale 180,94 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 11200, reddito agrario 11,57 €, reddito dominicale 17,35 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 52 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/2, superficie 16130, reddito agrario 4,17 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 33700, reddito agrario 121,83 €, reddito dominicale 113,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/1, superficie 6069, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2259, reddito agrario 8,17 €, reddito dominicale 7,58 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 87, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 26872, reddito agrario 97,15 €, reddito dominicale 90,21 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U,

superficie 5354, reddito agrario 1,38 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 14 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1021, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 3,43 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo/3, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 1300, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 64 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Prato/1, superficie 1016, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1839, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 6,17 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 3246, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 607, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor/U, superficie 8031, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1390, reddito agrario 5,03 €, reddito dominicale 4,67 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 88 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4404, reddito agrario 15,92 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 88 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 90 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4190, reddito agrario 15,15 €, reddito dominicale 14,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 90 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1070, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2370, reddito agrario 8,57 €, reddito dominicale 7,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1618, reddito agrario 5,85 €, reddito dominicale 5,43 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 212, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 50 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8043, reddito agrario 29,08 €, reddito dominicale 27,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 50 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 46, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5752, reddito agrario 20,79 €, reddito dominicale 19,31 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1145, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 174 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1943, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 1809, reddito agrario 6,59 €, reddito dominicale 6,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 105 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 23, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 105 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 1967, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8110, reddito agrario 29,32 €, reddito dominicale 27,23 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 34779, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 17,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 35 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo/1, superficie 9951, reddito agrario 4,11 €, reddito dominicale 7,19 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 11158, reddito agrario 23,05 €, reddito dominicale 23,05 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 15871, reddito agrario 4,10 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 27 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 226, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a [REDACTED]

*Coerenze:* Riguardo ai terreni del Foglio 8, posizionati ad Ovest del crinale e della Strada Vicinale di San Martino, lambiscono ad nord-ovest il Fosso di San Silvestro, ad Ovest confinano con altri terreni agricoli di altro proprietario (Mapp.72,26,42,46,49), a sud con altro fosso che confluisce nel



Fiume Foglia. Ad Est confinano con altri terreni di stesso proprietario ma inseriti nel CORPO B (Mapp.66,38) e con la Strada Vicinale di Cà Marcone. Riguardo ai terreni del Foglio 14, posizionati ad Est del crinale e della Strada Vicinale, a Sud-ovest confinano con i terreni del CORPO B, con la strada vicinale di Cà Lonza. A sud ed est lambiscono una serie di terreni agricoli di altro proprietario tra i quali i Mapp.109,75,53,54,44. A nord confinano con altri terreni del CORPO B appartenenti agli stessi proprietari (Mapp.41,17,28).

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 8, Mapp.18, 19, 27, 160, 31, 164, 164, 34, 37, 44, 45, 46,162 e dal F.14 Mapp.15, 35, 36, 42, 52, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 66, 73, 88, 90, 104,105,106, la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 27/03/1969 e in seguito dalla Denuncia Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 14, Mapp.50, 51, la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 27/12/1972 e in seguito dalla Denuncia di Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni quelli definiti dal F° 8, Mapp.72 e dal F°14 Mapp.174, la titolarità deriva dalla Permuta del 17/05/1999 e in seguito dalla Denuncia di Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Dei precedenti terreni derivano da recenti variazioni catastali i Mapp.160,164,162 del F.8 che sono stati originati da frazionamenti per creazione e stralcio di corte rispettivamente dalle particelle 20,33,68.

Rispetto ai dati presenti nell'atto di pignoramento le seguenti particelle F.8, Mapp.20 (poi divenuta 160),27,33 (poi divenuta 164),34, 45, 68 (poi divenuta 162) e F.14 Mapp.35,73,105 sono state variate relativamente alla Qualità ma non per consistenza dagli uffici competenti DATI AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	mediocre	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Terreni adibiti a Prato	8.216,00	x	100 %	=	8.216,00
Terreni adibiti a Prato Arborato	20.600,0 0	x	100 %	=	20.600,00
Terreni adibiti a Bosco o Canneto	1.519,00	x	100 %	=	1.519,00
<b>Totale:</b>	<b>660.454 .00</b>				<b>660.454,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Montecalvo in Foglia, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2015), riferito alla Zona n.5, comprendente il Comune di Montecalvo in Foglia, indica un valore di 12.712,00 €/ha, per la coltura Pascolo e Pascolo Arborato i valori agricoli medi indicati sono rispettivamente come 6.652,00 €/ha e 7.772,00€/ha, per la coltura Prato e Prato Arborato rispettivamente 13.438,00 €/ha e 10.539,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo: A1 Fertilità: C1=0,80 (discreta), A2 Giacitura: C2=0,95 (acclive), A3 Accesso: C3=1,00 (buono), A4 Forma: C4=1.00 (Regolare), A5 Ubicazione C5=0,95 (Normale), A6 Ampiezza: C6=1,00 (Medi Appezamenti).

Per cui per gli interi Terreni a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (Ss=38,2839 ha) la stima riporta  $V_s = S_s \times VAM \text{ seminativi} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = 38,2839 \times 12712 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 351.372,08 \text{ €}$  ;

per gli interi Terreni a coltura Pascolo (Sp=15,3097) e Pascolo Arborato (Spa=9,4183 ha) la stima riporta  $VPasc = Sp \times VAM \text{ pascolo} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 + Spa \times VAM \text{ pascolo arb.} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (15,3097 \times 6652 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) + (9,4183 \times 7772 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 73.528,77 + 52.849,70 = 126.378,47 \text{ €}$

per gli interi Terreni a coltura Prato (Spr= 0,8216 ha) e Prato Arborato (Spr=2,0600) la stima riporta  $V_s = Spr \times VAM \text{ prato} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 + Spr \times VAM \text{ prato arb.} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (0,8216 \times 13438 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) + (2,06 \times 10539 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 7971,36 + 15674,87 = 23.646,23 \text{ €}$

per gli interi Terreni a coltura Bosco e Canneto (Sb=0,1519 ha) la stima riporta  $V_b = S_b \times VAM \text{ bosco} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (0,1519 \times 8430 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 924,53 \text{ €}$

Per cui Il valore totale dei termini ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta  $V = V_s + VPasc + Vpr + Vb \text{ bosco} = 494.349,75 \text{ €}$ .

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**494.349,75**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 494.349,75  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 494.349,75

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **229.440,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/6 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di 23 ettari di terreno agricolo adibito a seminativo, pascolo e prato facente parte della serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera abbastanza accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi e/o Pascolo e in alcune parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati si trasformano in calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in meravigliosa posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **Corpo B** che racchiude circa 23 ettari prevalentemente di Qualità Seminativo (ca 14 ha) e di Qualità Pascolo (ca 8 ha) si valutano tutti i terreni detenuti in piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] che rappresentano terreni acquistati nel 1972 dal padre e coniuge [REDACTED] nell' Atto di Compravendita del 20/03/1972. Rappresentano appezzamenti centrali e di contorno che collegano i possedimenti inseriti nel Corpo A unificando e rendendo omogeneo l'intero podere diviso solamente dalla Strada Vicinale di Cà Marcone. Sono terre quindi confinanti e adiacenti a quelle incluse nel Corpo A della proprietà che si trovano prevalentemente nel versante occidentale e orientale della collina (rasentando i casolari denominati col toponimo Ca' Li Sarti). La porzione più consistente dei terreni, nei pressi del crinale, è comodamente raggiungibile tramite la Strada Vicinale di Cà Marcone mentre un'altra porzione disposta verso nord-est verso valle è raggiungibile anche tramite una vecchia strada agricola dalla Strada Provinciale n.35 (Mapp.117 e 102 del F.14) che collega il centro di Montecalvo alla Provinciale Fogliense percorrendo il versante orientale della collina.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 48488, reddito agrario 175,29 €, reddito dominicale 162,77 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arb/U, superficie 5191, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,68 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb/3, superficie 13898, reddito agrario 50,24 €, reddito dominicale 53,83 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 135, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 6337, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,27 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 16785, reddito agrario 60,68 €, reddito dominicale 56,35 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/4, superficie 1792, reddito agrario 3,70 €, reddito dominicale 3,70 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 28 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo/2, superficie 12780, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 6,60 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 28 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 9788, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5400, reddito agrario 19,52 €, reddito dominicale 18,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor/4, superficie 1793, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 5,56 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/3, superficie 16272, reddito agrario 58,83 €, reddito dominicale 54,62 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1762, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo/3, superficie 346, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 50807, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 26,24 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 6392, reddito agrario 23,11 €, reddito dominicale 21,46 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 14 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Canneto/2, superficie 80, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 12129, reddito agrario 25,06 €, reddito dominicale 25,06 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 18971, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 9,80 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 265, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 117 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 14 particella 117 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 4, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]

*Coerenze:* i terreni del CORPO B si dispongono in modo accorpato ad est e ad ovest del crinale della collina a sud di Montecalvo in Foglia e della Strada Vicinale di Cà Marcone che li divide in due parti. Ad Ovest i terreni confinano con gli appezzamenti del CORPO A che si trovano nei pressi del casolare di Cal Magno. A Sud con la strada vicinale di Cà Caldaia. Ad est lambiscono i terreni orientali del CORPO A e a nord ovest confinano con il casolare di Cà Li Sarti.

Di tutti i precedenti terreni la titolarità deriva inizialmente dall'Atto di Compravendita del 20/03/1978 e in seguito dalla Denuncia Successione n.96/405 del 05/04/2007.

Rispetto ai dati presenti nell'atto di pignoramento le seguenti particelle F.14 Mapp.17,102,117 sono state variate relativamente alla Qualità ma non per consistenza dagli uffici competenti DATI AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni con Qualità Seminativo e Seminativo Arborato	123.712,00	x	100 %	=	123.712,00
Terreni adibiti a Pascolo	12.780,00	x	100 %	=	
12.780,00 Terreni Arborato	adibiti 92.868,00	a x	Pascolo 100 %	=	92.868,00
Terreni adibiti a Bosco e canneto	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>229.440,00</b>				<b>229.440,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Montecalvo in Foglia, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2015), riferito alla Zona n.5, comprendente il Comune di Montecalvo in Foglia, indica un valore di 12.712,00 €/ha, per la coltura Pascolo e Pascolo Arborato i valori agricoli medi indicati sono 6.652,00 €/ha e 7.772,00 €/ha, per la coltura Prato e Prato Arborato rispettivamente 13.438,00 €/ha e 10.539,00 €/ha, per la coltura Bosco 8430,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano i valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A che verranno utilizzati specificatamente per i terreni in oggetto nel calcolo: A1 Fertilità: C1=0,80 (discreta), A2 Giacitura: C2=0,95 (acclive), A3 Accesso :C3=1,00 (buono), A4 Forma:C4=1,00 (Regolare), A5 Ubicazione C5=0,95 (Normale), A6 Ampiezza:C6=1,00 (Medi Appezamenti).

Per cui per gli interi Terreni a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (Ss=12,3712 ha) la stima riporta  $V_s = S_s \times VAM_{\text{seminativi}} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = 12,3712 \times 12712 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 113.543,67 \text{ €}$  ;

per gli interi Terreni a coltura Pascolo (Sp= 1,2780) e Pascolo Arborato (Spa=9,2868 ha) la stima riporta  $V_{\text{Pasc}} = Sp \times VAM_{\text{pascolo}} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 + Spa \times VAM_{\text{pascolo arb.}} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (1,2780 \times 6652 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) + (9,2868 \times 7772 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 6.137,91 + 52.111,80 = 58.249,71 \text{ €}$

per gli interi Terreni a coltura Bosco e Cannelto (Sb=0,0080) la stima riporta  $V_b = S_b \times VAM_{\text{bosco}} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (80 \times 8430 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 48,69 \text{ €}$

Per cui Il valore totale dei terreni ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta  $V = V_s + V_{\text{pasc}} + V_b = 171.842,06 \text{ €}$ .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 171.842,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.  
171.842,06

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.  
171.842,06

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **28.776,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di circa 3 ettari di terreni facenti parte di una serie di appezzamenti agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera abbastanza accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) che si trova immediatamente a sud dell'abitato di Montecalvo in Foglia abbracciando e lambendo fabbricati agricoli e casolari contraddistinti da diversi toponimi come Cà Marcone, Calmagno, Cà Lonza, Cà L'Agnese e Cà li Sarti.

Complessivamente i terreni giacciono nel versante orientale ed occidentale di un crinale fermandosi a metà della dorsale che poi si riversa sulla piana dove scorre il Fiume Foglia. I terreni più alti e caratterizzati da minor pendenza si trovano ad una altezza di circa 300/310 metri slm mentre quelli più bassi giacciono con maggior acclività ad altezze di circa 200/220 slm.

Gli appezzamenti agricoli sono prevalentemente classificati catastalmente come Seminativi e/o Pascolo e in alcune parti dove la pendenza raggiunge livelli più elevati si trasformano in calanchi. I Seminativi sono lavorati perlopiù con Grano Duro (circa 28 ettari) ed Erba Medica (circa 20 ettari) e sono posizionati nelle fasce nord-occidentali e nella fascia sud-orientali della collina. La parte adibita a pascolo, la più produttiva ed utilizzata è quella che lambisce la strada vicinale di Cà Marcone e abbraccia l'agglomerato rurale formato dai due capannoni costruiti negli anni 80' e l'ampio casolare (toponimo Calmagno) ridotto allo stato di rudere ad esso adiacente.

Le terre del Podere si trovano in meravigliosa posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista.

In questo **Corpo C** che racchiude circa 3 ettari prevalentemente di Qualità Seminativo ( ca 2 ha e mezzo ) e di Qualità Pascolo si valutano quattro terreni detenuti in piena proprietà di 1/1 del Sig. [REDACTED] che furono acquistati tramite le Compravendite del 23/01/2004 e del 27/02/2004. Rappresentano gli appezzamenti che si trovano a valle del podere posizionati nel versante occidentale della collina confinanti con il Fosso di San Silvestro e vicinanti al Casolare omonimo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 6370, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 13,16 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 733, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie



3398, reddito agrario 7,02 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a [REDACTED]

- foglio 8 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 2612, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 11 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo/4, superficie 10212, reddito agrario 21,10 €, reddito dominicale 21,10 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 11 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo/2, superficie 166, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 8 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/4, superficie 5285, reddito agrario 10,92 €, reddito dominicale 10,92 €, intestato a [REDACTED]

*Coerenze:* i terreni del CORPO C si trovano posizionati verso valle nel versante occidentale del crinale della collina di Montecalvo in Foglia. Confinano a sud con il fosso di San Silvestro e i terreni orientali del CORPO A (Mapp.72,18) mentre a Nord ed ad Est lambiscono altri appezzamenti agricoli di altri proprietari (Mapp.23, 10,73 ,71).

Dei precedenti terreni Mapp. 12 e 56 del F.8, la titolarità deriva dall'Atto di Compravendita del 23/01/2004 mentre dei Mapp. 11 e 17 del F.8 dall'Atto di Compravendita del 27/02/2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	peissimo	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	mediocre	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni con Qualità Seminativo e Seminativo Arborato	25.265,00	x	100 %	=	25.265,00
Terreni adibiti a Pascolo	899,00	x	100 %	=	
899,00 Terreni arborato	adibiti 2.612,00	a x	Pascolo 100 %	=	2.612,00
<b>Totale:</b>	<b>28.776,00</b>				<b>28.776,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni e per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Montecalvo in Foglia, per la coltura Seminativo, il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (anno 2015), riferito alla Zona n.5, comprendente il Comune di Montecalvo in Foglia, indica un valore di 12.712,00 €/ha, per la coltura Pascolo e Pascolo Arborato i valori agricoli medi indicati sono 6.652,00 €/ha e 7.772,00 €/ha, per la coltura Prato e Prato Arborato rispettivamente 13.438,00 €/ha e 10.539,00 €/ha

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo: A1 Fertilità: C1=0,80 (discreta), A2 Giacitura: C2=0,95 (acclive), A3 Accesso :C3=1,00 (buono), A4 Forma:C4=1.00 (Regolare), A5 Ubicazione C5=0,95 (Normale), A6 Ampiezza:C6=1,00 (Medi Appezamenti).

Per cui per gli interi Terreni del Corpo C a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (S= 2,5265 ha) la stima riporta  $V_s = S \times VAMs \text{ seminativi} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = 2,5265 \times Vams \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 23.188,38 \text{ €}$  ;

per gli interi Terreni a coltura Pascolo (Sp=0,0899 ha) e Pascolo Arborato (Spa=0,2612 ha), la stima riporta  $VPasc = Sp \times VAM \text{ pascolo} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 + Spa \times VAM \text{ pascolo arb.} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = (0,0899 \times 6652 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) + (0,2612 \times 7772 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 431,77 + 1.465,69 = 1.897,46 \text{ €}$

Per cui Il valore totale dei termini ricavati dalle somme dei Valori Medi Agricoli moltiplicati per i coefficienti ottenuti dai parametri risulta  $V = V_s + V_{pasc} = 25.085,84 \text{ €}$ .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.085,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.  
25.085,84**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.  
25.085,84**

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE SNC

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

**ricovero animali** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **866,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di 3 fabbricati ad uso agricolo (F.8, Mapp.159, sub.1-Fabbricati A e Fabbricato B) formati da due capannoni coerenti ma non direttamente collegati adibiti all' allevamento di Ovini e a Fienile (Fabbricati A della plan.catast.), da un piccolo fabbricato utilizzabile come stalla (Fabbricato B della plan.catast.) e da un Magazzino (F.8, Mapp.159, sub.2) adiacente al fienile ed ora ridotto allo stato di rudere.

Gli edifici si trovano nella stessa coorte(Sub.4-BCNC) di un ampio Casolare collabente (F.8, Mapp.159, sub.3) che faceva parte di un unico agglomerato agricolo e che verrà periziato in altro segmento (Corpo E) della presente perizia.

Il complesso principale è formato da un Ovile di ampiezza di circa 470 mq costituito da una struttura prefabbricata in travi e pilastri in cemento armato precompresso con copertura anch'essa prefabbricata in ferro trattenuta da tiranti in acciaio. La tamponatura è anch'essa realizzata in elementi prefabbricati in cemento e muratura. Costruita inizialmente negli anni 80' , la struttura nel 1996 è stata ampliata per circa 90 mq con una Sala Mungitura dotata anche di deposito produzione e servizi per operai agricoli.L'Apparecchiatura costruttiva dell'ampliamento è stata realizzata in elementi di metallo con tamponatura prefabbricata. Perpendicolare al capannone dell'ovile sempre alla fine degli anni 80' è stato realizzato un ampio fienile con pilastri in cemento armato e tamponatura in muratura e con copertura a falde di ampiezza di circa 370 mq. I fabbricati dall'esterno si presentano con forme e con rivestimenti essenziali con infissi in alluminio e vetro e portali di accesso agli interni in ferro. All'esterno vi è un'ampia area esterna (Sub.4-BCNC) che serve come parcheggio e area di rimessa comune anche al casolare (ora allo stato di rudere) preesistente a tutti i fabbricati e indicato storicamente con il toponimo "Cal Magno".

Parallelamente al fienile negli anni 80' era stato realizzato anche un Magazzino agricolo (Mapp.159, sub.2) di ampiezza di ca 140 mq che ad oggi si trova allo stato di rudere e che necessiterebbe di essere demolito in quanto pericolante.

Situato nella parte retrostante al Casolare collabente si trova un ulteriore edificio in muratura di mattoni di cotto che si distribuisce per circa 24 mq in pianta e si sviluppa per due piani con altezze limitate (minori di 2,00 ml). Il fabbricato (Mapp.159, sub.1-Fabbricato B) può essere utilizzabile come stalla e/o magazzino essendo suddiviso in tre compartimenti per allevamento di animali. I Solai intermedi e di copertura sono in legno. La struttura versa in pessime condizioni di manutenzione e avrebbe necessità di un restauro.

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

- foglio 8 particella 159 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.800,62 Euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell' intero agglomerato rurale contenente anche un Magazzino collabente(sub.2) e un Casolare allo stato di abbandono(sub.3). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud (Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

Il Fabbricato deriva dalla costituzione al Catasto Fabbricati degli edifici produttivi agricoli e di un casolare un tempo iscritti solo al catasto Terreni e dopo l'aggiornamento del Tipo Mappale che ha trasformato il Mappale 35 del F.8 in Mapp.159.

Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1996.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ovile (Fabbricato A)	472,00	x	100 %	=	472,00
Sala Mungitura e Servizi (Fabbricato A)	86,00	x	100 %	=	86,00
Fienile (Fabbricato A)	370,00	x	80 %	=	
296,00 Ricovero (Fabbricato B-PT)	Animali/Magazzino 24,00	x	30 %	=	7,20
Ricovero Animali/Magazzino (Fabbricato B)	16,00	x	30 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>968,00</b>				<b>866,00</b>

ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da Magazzino allo stato di rudere, sviluppa una superficie commerciale di **140,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell' intero agglomerato rurale contenente alcuni fabbricati produttivi (sub.1) e un casolare collabente(sub.3). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud (Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile particolare, nelle immediate vicinanze di Montecalvo in Foglia non sono emersi beni comparabili simili a quello di perizia e nemmeno avvicinabili per consistenza e destinazione d'uso. Per cui non è stato possibile la valutazione mediante MCA ovvero il Metodo del Confronto di Mercato. Data la specificità del bene, non è stato possibile rintracciare compravendite relative ad Accessori Agricoli Produttivi, per cui, stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il **Metodo del Costo** che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza. Il **Costo di Ricostruzione Deprezzato** è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

#### **-Stima del costo di ricostruzione dell'immobile a parità di utilità e funzione**

Il costo di ricostruzione del complesso produttivo agricolo oggetto di perizia è stato stimato sulla base delle tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Pesaro-Urbino adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi approssimandole a valori interi e a prezzi delle opere utilizzate nel posto.

Negli allegati della Perizia si riproducono Fogli Excel con la esemplificazione della metodologia del Costo di Costruzione Deprezzato. Al valore ottenuto si è aggiunto il valore del terreno relativo al fabbricato oggetto di perizia al netto dei propri costi di demolizione.

#### **-Stima del deprezzamento dell'immobile**

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori. L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc che influiscono sulla domanda e sull'offerta.

In questo caso trattandosi di fabbricati agricoli, nella decomposizione delle percentuali per il calcolo del deprezzamento lineare si sono utilizzati valori specifici considerando la natura dei beni. In particolare si è considerato per gli impianti una percentuale dei costi sul totale di circa il 10% (l'ovile possiede una sala mungitura con appositi impianti produttivi) e il 10% dei costi sul totale relativo alle rifiniture (trattandosi di stalle e fienili le rifiniture sono da considerarsi minime ed essenziali). Si è ipotizzato per le opere strutturali e murarie del fabbricato un periodo di vita di circa 60 anni su una vita effettiva di 34 anni (Il complesso è stato costruito nella maggior parte nel 1984) mentre per gli impianti e rivestimenti si è considerata una vita effettiva di 22 e 34 anni su un periodo di vita rispettivamente di 30 e 60 anni (vedi Fogli Excel allegati alla perizia).

#### **-Stima del Valore di mercato dell'area**

Si tenga conto che l'area territoriale di Montecalvo in Foglia possiede una media densità di fabbricati rurali. In mancanza di dati attuali inerenti ai prezzi di terreni edificabili di tipo agricolo il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area).

$$I_{area} = \frac{V_a}{V_i} \quad (\%)$$

Con  $V_i$  = valore di costo dell'intervento,  $V_a$  =valore di costo dell'area,  $I_{area}$ =incidenza valore area/valore costo intervento.

Sulla base delle indagini esperite, il valore di mercato unitario per il terreno viene calcolato quindi attraverso l'incidenza media dell'area che è da ritenersi del **20 %** rispetto al valore dell'intero edificio.

#### **-Valore dell'immobile tramite Costo di Costruzione Deprezzato**

Per chiarezza e completezza si esemplificano i costi di costruzione deprezzati dell'insieme dei fabbricati nei fogli Excel allegati nella perizia.

Il costo di costruzione dell'intero complesso oggetto di perizia è stato stimato sulla base delle Tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Pesaro-Urbino adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi e poi approssimati e a prezzi delle opere utilizzate nel posto. Sono stati calcolati le superfici di ogni corpo di fabbrica decostruendoli negli specifici ambienti e funzioni moltiplicandoli per il loro rispettivo costo unitario. Il Costo di Costruzione è risultato 279.368,00 €.

A questo valore sono stati aggiunti gli Oneri per costruzione e urbanizzazione(2%), i costi tecnici di progettazione(8%), e il profitto di impresa (5%). La somma dei valori aggiunti ha dato origine al Costo di Costruzione Complessivo di 319.876,36 €.

Sono stati calcolati i volumi dei fabbricati decostruendoli negli specifici ambienti considerando le superfici e le altezze lorde. Il Costo di demolizione per i fabbricati è stato calcolato come prodotto tra i Valori Unitari/mc di demolizioni globali di edifici generici per l'intero volume del fabbricato emergente considerando il costo di demolizione ricavato dal prezziario delle opere edili della Provincia di Pesaro-Urbino che per fabbricati generici rilascia il valore di 16 €/mq circa. Il valore, data l'essenzialità della tipologia dei fabbricati non si è considerato nella sua interezza ma secondo parti forfettarie di esso a secondo della tipologia degli ambienti (60% per l'Ovile,40% per fienile e stalla).  $C_{demolizione} = C_{Ovile} + C_{Fienile} + C_{Stalla} = 558 * 4.5 * 0.60 * 16 + 370 * 5.40 * 0.40 * 16 + 40 * 1.8 * 0.50 * 16 = 37.500,00$  €.

Al Costo di costruzione complessivo si sono sottratti i Valori dei Deprezzamenti e aggiunti il Valore del terreno al netto dei costi di demolizione ottenendo € 183.400,00.

Dai calcoli si è derivato quindi che il Valore totale degli Immobili (consultare il foglio Excel Allegato alla perizia) risulta essere di € 183.400,00 pari a € 189,00/mq sulla superficie lorda degli edifici e 211,77

€/mq sul totale della consistenza lorda dei fabbricati ovvero considerando una superficie commerciale pari a 866 mq come da tabella qui sopra raffigurata che presenta gli indici mercantili rispettivamente per il Ovile e la Sala mungitura(1,0), il Fienile (0.80), e la piccola stalla (0.3).

#### **-Stima del Fabbricato collabente**

Relativamente all'edificio parallelo al fienile ormai ridotto allo stato di rudere (Mapp.159, sub.2), si è adottato il Metodo della Trasformazione. Supponendo la demolizione del fabbricato il valore sarà dato dalla differenza del valore dell'Area di sedime del terreno dove sorge il fabbricato(ca 140 mq) e il costo di demolizione di esso.

Per cui ritenendo congrua una ipotetica demolizione i cui costi potrebbero stimarsi in  $C_d = A_{sub2} * h_{media} * C_{d/mc} = 140 * 3,2 * 8 = 3808$  € e il valore dell'area demolita come il prodotto tra l'area di sedime e il Valore del Terreno/mq così come calcolato nel calcolo dei costi di costruzione degli altri fabbricati costruttivi (Vedi fogli Excel allegati), ne deriva che il valore di stima del fabbricato collabente  $V_{sub2} = V_{area\ sedime} - C_d = 42,35 * 140 - 3808 = 5929,09 - 3808 = 2121,00$  € che si approssima a 2.100 €.

#### **-Valore totale dei Fabbricati CORPO D**

Il valore complessivo dei Fabbricati contenuti in questo Corpo D è dato dalla somma dei Valori dei Fabbricati Agricoli produttivi sommati al valore del magazzino collabente, per cui  $V_{Corpo\ D} = V_{sub1} + V_{sub2} = 183.400,00 + 2.100,00 = 185.500,00$  €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **185.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 185.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 185.500,00

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA STRADA VICINALE CÀ MARCONE SNC

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO E

**rustico** a MONTECALVO IN FOGLIA Strada Vicinale Cà Marcone snc, della superficie commerciale di **647,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi del rudere di un ampio Casolare rurale di due piani fuori terra con proiezione planimetrica leggermente irregolare di circa 400 mq e un ampiezza volumetrica di circa 1950 mc ormai ridotto ad immobile collabente, pericolante nei suoi locali interni e nelle pareti del perimetro. Costruito alla fine dell'800' rappresentava il ricovero per braccianti agricoli che lavoravano all'interno del podere che abbracciava le terre del promontorio posizionato a sud di Montecalvo in Foglia.

Il fabbricato si distribuisce adagiandosi sul terreno in media pendenza su due piani, il piano terra del quale occupato prevalentemente da locali magazzino, legnaie e deposito prodotti agricoli per una superficie totale di circa 401 mq e il primo piano dotato di vari alloggi adibiti a ricovero maestranze per una superficie lorda di circa 246 mq.

Il fabbricato possiede un apparecchiatura costruttiva in setti di muratura di pietra a sacco e mattoni di cotto con solai intermedi e di copertura con tetti a falde e a capanna. Attualmente le mura risultano fortemente dissestate con presenza di crepe passanti con elementi in pietra e mattoni e calce fortemente fatiscenti. I solai intermedi sono tutti inagibili, pericolanti e in parte crollati nel piano sottostante. Anche i solai di copertura risultano malsicuri e in balia delle intemperie.

Il fabbricato fu abitato per l'ultima volta alla fine degli anni 60', da quel momento non essendo stato oggetto di interventi di manutenzione il suo stato di conservazione peggiorò lentamente fino allo stato attuale.

Dal difficile sopralluogo che, data la pericolosità non consente una rilevazione geometrica, appare chiaramente che gli interni erano rivestiti in maniera essenziale senza particolare utilizzo di materiale di rifinitura. Gli infissi, che hanno perso la loro principale funzionalità, sono tutti in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Vicinale Cà Marcone, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato si trova nel mezzo alla corte (Sub.4-BCNC) dell'area del F.8, Mapp.159 che rappresenta l'area di sedime dell' intero agglomerato rurale contenente alcuni fabbricati produttivi (sub.1) e un magazzino collabente(sub.2). Il Mapp.159 confina a Nord (Mapp.160) e a Sud(Mapp.37,45,164) con altre particelle rappresentanti terreni agricoli di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

Il Fabbricato deriva dalla costituzione al Catasto Fabbricati degli edifici produttivi agricoli e del casolare un tempo iscritti solo al catasto Terreni e dopo l' aggiornamento del Tipo Mappale che ha trasformato il Mappale 35 del F.8 in Mapp.159.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra Casolare allo stato di rudere	401,00	x	100 %	=	401,00
Piano Primo Casolare allo stato di rudere	246,00	x	100 %	=	246,00
<b>Totale:</b>	<b>647,00</b>				<b>647,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante il fatto che il Casolare allo stato di rudere si trova in un mercato di beni limitati e che per lo stato in cui versa l'immobile non è in grado di produrre reddito, e inoltre, in ragione del fatto che lo stesso risulta suscettibile a trasformazione edilizia, ai fini valutativi è stato adottato il Metodo della Trasformazione considerando tra tutti gli scenari di trasformazione tecnicamente fattibili, urbanisticamente concessi e ragionevolmente perseguibili quello/quelli in grado di conferire all'immobile il maggior Valore di Mercato. Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione, alla data della stima, del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.

Si ipotizza quindi la demolizione e ricostruzione dell'edificio nei volumi equivalenti a quello presente (246 mq di superficie coperta ammissibile che si sviluppa per due piani con una volumetria pari a circa 1476 mc e 155 mq che si sviluppa per un piano per una ulteriore volumetria pari a 466 mc che somma una volumetria totale pari a circa 1950 mc) con un piano terra adeguato a residenza e/o accessori di circa 401 mq lori complessivi e l'intero piano primo adibito a spazio residenziale di 246 mq lordi:

**-Costi di Trasformazione (CT)**



I costi diretti per la trasformazione dell'immobile sono stati stimati sulla base della delibera vigente rilasciata dall'Ordine degli Ingegneri di PU che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivise per categorie di immobili e sui prezzi delle opere edilizie sondati nel posto. I costi relativi agli Oneri urbanistici della struttura esistente risultano quasi minimi trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione. Sono però da conteggiare ulteriori oneri derivanti dal cambio destinazione d'uso del Piano Terra da Ambienti Magazzino a Residenza che possono approssimativamente quantificarsi in circa 7.500 €.

Gli imprevisti sono stati stimati pari al 2% dell'importo totale dei costi diretti di costruzione.

Si ipotizza una durata per il completamento dei lavori pari a circa 12 mesi, considerando tre mesi per la durata della nuova progettazione, consegna della documentazione al SUE e SUAP del Comune di Montecalvo in Foglia e ritiro dei titoli Urbanistici.

Di seguito è riportato l'elenco dei costi della trasformazione considerata, con indicazione dell'importo ipotizzato (si veda anche il foglio Excel allegato alla Perizia).

#### **-Costi di Demolizione (CD)**

-1950 mc x 12,80 €/mc = 24.960 €

#### **-Costi di Costruzione (CC)**

-PT CpTr = 246 mq x 1260 €/mq = 309.960,00 € per gli spazi residenziali del piano terra,

-PT CpTa = 155 mq x 630 €/mq = 97.650,00 € per gli spazi accessori del piano terra,

-P1 Cp1r = 246 mq x 1260 €/mq = 309.960,00 € per spazi residenziali del piano primo,

-PT CpE = 1000 mq x 40 €/mq = 40.000,00 € per l'area esterna del piano

terra, Costo di ricostruzione per le opere murarie

CR = CpTr + CpTa + Cp1r + CpAe =

= 309.960,00 + 97.650,00 + 309.960,00 + 40.000,00 = 757.570,00 €

Costi per Progettazione = CP = 7% dei Costi di Costruzione = 53.029,90 €

Oneri Urbanistici = OU = 1% dei Costi di Costruzione = 7.575,70 €

Imprevisti (2%) = IMPR = 2% dei Costi di Costruzione = 15.151,40 €

Utili di Impresa (6%) = UI = 6% dei Costi di Costruzione = 45.454,20 €

Per ciò i costi totali della trasformazione risultano CT = CC + CD = CR + CP + OU + IMPR + UI + CD =

= 757.570,00 + 53.029,90 + 7.575,70 + 15.151,40 + 45.454,20 + 24.960 = 903.741,20 €

#### **-Ricavi da vendita**

La determinazione del valore di mercato previsto dagli ambienti di cui si ipotizza la costruzione è stata determinata mediante la ricerca di mercato e la comparazione dei prezzi medi richiesti dal medesimo segmento. In particolare si sono analizzati i prezzi rilevati nella microzona con riferimento a Casolari nuovi con caratteristiche assimilabili agli immobili in oggetto. Tali dati sono stati reperiti sia da analisi desk analizzando le proposte di vendita nei principali portali online di annunci immobiliari, sia da confronto con i principali operatori immobiliari locali.

In base alle indagini esperite, il valore di mercato unitario di riferimento per Villette e Casolari nuove e/o ristrutturate di cui si ipotizza il completamento è stimato rispettivamente in 1625,00 Euro/mq pari a circa il 25% in più dei prezzi unitari massimi registrati per casolari usati negli intorni di Montecalvo in Foglia che da fonti OMI (Zona R1) registra fasce di prezzo per Villette che vanno da 900 a 1300

€/mq.

Per cui i Ricavi ipotizzati dalle previsioni di vendita per gli ambienti del primo piano di vendita sono 1.625 x 246 €/mq = 399.750,00 €,

i Ricavi ipotizzati per gli ambienti residenziali del primo terra sono 1.625 €/mq x 246 €/mq = 399.750,00 €

i Ricavi ipotizzati per gli ambienti accessori del primo terra sono 812,50 €/mq x 155 €/mq = 125.937,50 €

i Ricavi ipotizzati per l'area esterna sono 81,250 €/mq x 1000 €/mq = 81.250,00 €

Per un Ricavo Totale complessivo da vendita pari a RT = 399.750,00 + 399.750,00 + 125.937,50 + 81.250,00 = 1.006.687,50 €.

#### **-Valore Attuale Netto con il Metodo della Trasformazione**

Per cui sottraendo dai Ricavi di vendita ipotizzati (RT) i costi di costruzione (CT) al lordo dei costi di

demolizione, delle spese di progettazione, degli oneri urbanistici, degli imprevisti e dell'utile di impresa si ricava che il valore del casolare collabente risulta essere  $V_{\text{casolare}} = RT$  (Ricavi di vendita)- CT (Costi Totali di Trasformazione)=1.006.687,50-903.741,20=102.946,50 € che si approssima a 103.000,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **103.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.  
103.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.  
103.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la natura omogenea del podere e dei molteplici beni che contraddistinguono la proprietà (terreni e fabbricati sebbene di tipologia diversa), considerando che tutti gli appezzamenti formano un insieme di unità immobiliari che si estende in modo omogeneo e abbastanza circoscritto (non a macchia di leopardo) con l'agglomerato di fabbricati che si trova più o meno al centro geografico della proprietà, si è deciso di approntare la vendita in un unico lotto lasciando come cespite a parte solamente quello che contiene l'Appartamento interno alla villetta (vedi Lotto1).

All'interno del Lotto 2 i terreni sono stati suddivisi in tre corpi (Corpo A,B,C) a secondo delle diverse caratteristiche di titolarità e la stima dei valori degli appezzamenti comprendenti ciascun Corpo si è basata sui Valori Agricoli Medi tabulati della Zona che sono stati redatti dalla Regione Marche e editati nel Bur della Regione e autenticati dall'osservatorio OMI del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Diversi criteri di valutazione si sono utilizzati nella stima dei Fabbricati Agricoli inseriti nel Corpo D ovvero dal Fienile,Ovile,Stalla (rappresentati catastalmente dal F. 8, Mapp.159,sub.1) e dal Magazzino collabente (F. 8, Mapp.159,sub.2) e nel Casolare collabente incluso nel Corpo E(F. 8, Mapp.159,sub.3). Trattandosi di fabbricati particolari a cui non si sono trovati adeguati beni assimilabili a cui compararli per svolgere una stima secondo il MCA (Metodo del confronto di Mercato) si è avviato alla Valutazione attraverso il Metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato per il Corpo D e il Metodo della Trasformazione per il Corpo E che hanno dato valori accettabili a livello empirico e simili ai pochi beni simili osservati dalle offerte di mercato.

Volendo esprimere un parere globale sui beni relativamente alla commerciabilità si può tranquillamente ritenere che l'insieme dei Terreni agricoli, data l'ampiezza (circa 92 ettari), le caratteristiche di omogeneità e la posizione possa godere di una Buona Commerciabilità la cui vendita può ingolosire vari acquirenti in virtù dell'ampia pezzatura che garantisce possibili finanziamenti regionali.

Diversamente dai terreni i fabbricati agricoli, per la loro posizione, la vetustà e la condizione manutentiva dovrebbero godere di una minore Collocabilità. Un discorso a parte merita il Casolare allo stato di rudere(F.8,Mapp.159,sub.3), che data l'ampia volumetria e una posizione panoramica meravigliosa potrebbe godere di un ottima commerciabilità in parte pregiudicata dalla troppa vicinanza a fabbricati produttivi con presenza di allevamento animali.

Considerando che l'intero podere si trova locato per un periodo di tempo ancora ampio (l'attuale patto di affitto scade al 10/11/2030), ma che l'art.13 del contratto in essere consente possibili risoluzioni dello stesso per vendita, si conviene di ridurre il Valore di stima ottenuto per stato di possesso di almeno il 16%. Dal testo del contratto si riporta ***l'Art.13 "Vendita-nel caso di vendita da parte dei proprietari dei terreni oggetto del presente contratto di affitto, prima della scadenza, le parti concordano e stabiliscono quanto segue: i proprietari daranno comunicazione di vendita all'affittuario con raccomandata scritta almeno 6 mesi prima; l'affittuario nel caso non fosse interessato all'acquisto riconsegnerà ai proprietari i terreni, anche prima della naturale***

*scadenza del contratto, lasciandoli liberi di vendere a loro discrezione anche ad altri. I proprietari si impegnano e obbligano a permettere all'affittuario di raccogliere i frutti pendenti dell'annata agraria coerente o a risarcirlo dell'eventuale mancato raccolto."*

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente del 20% il valore commerciale, in funzione della globale Discreta Commerciabilità dei beni in oggetto che per quanto si possano ritenere beni appetibili si devono scontrare con molteplici offerte di Fabbricati e terreni agricoli nel libero mercato a prezzi simili che attualmente, con il Valore Commerciale determinato, l'offerta economica dei terreni e fabbricati in oggetto non sempre può essere considerata concorrenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecalvo in Foglia, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Archivio Notarile di Pesaro, Anagrafe del Comune di Montecalvo in Foglia e Tavullia

#### 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	terreno agricolo	660.454,00	0,00	494.349,75	494.349,75
B	terreno agricolo	229.440,00	0,00	171.842,06	171.842,06
C	terreno agricolo	28.776,00	0,00	25.085,84	25.085,84
D	ricovero animali	866,00	140,00	185.500,00	185.500,00
E	rustico	647,00	0,00	103.000,00	103.000,00
				<b>979.777,65 €</b>	<b>979.777,65 €</b>

Riduzione del **16%** per lo stato di occupazione: **€ 156.764,42**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 813.713,23

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 162.742,65

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 650.970,58

data 09/03/2018

il tecnico incaricato  
Matteo Maidani