



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

federico mazzoli

CF:MZZFRC82S16D749T

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24

telefono: 0721714564

email: arch.federicomazzoli@gmail.com

PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco** a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **8.160,00** mq per la quota di:

- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è situato in prossimità della Croce Monte Fagiola, in posizione equidistante dalla frazione di Cà Giacomo e Monte Cerignone. Il terreno è caratterizzato dalla presenza del bosco e presenta una accentuata pendenza. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: Ambiti di tutela integrale (100%), Area BC (1,83%), Crinali (100%). Il terreno è raggiungibile da terreni limitofi nei quali sono presenti tratturi che partono dalla limitrofa Strada Provinciale n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 64 (catasto terreni), partita 2731, qualita/classe bosco ceduo, superficie 8140, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 4,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: mappali 62, 65, 106

Presenta una forma regolare, un'orografia terreno in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: non riscontrati, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco fitto, Il terreno

B **terreno agricolo** a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **12.414,00** mq per la quota di:

- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al NCT foglio 7, mappali 80, 168, 174, 184, 289, 290 e 316, a prevalente destinazione agricola, sono situati in prossimità della frazione di Cà Giacomo, a ridosso dell'abitato. Il mappale 265 è situato in adiacenza al mappale 327 non oggetto della presente relazione e si configura come scoperto pertinenziale del sopraccitato mappale nel quale è situato un immobile residenziale. I terreni sono caratterizzati da una pendenza che degrada verso sud. Da una sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico effettuata, per quanto riguarda i mappali 80 e 168, si riscontra che una parte verso ovest è adibita a bosco, mentre il mappale 290 è parte della strada che raccorda la S.P. n. 2 alla frazione a sud Camanuele. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola, ad eccezione del mappale 265 che per il 99% è adibito a zona B2 - zone edificate prevalentemente residenziali sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi, e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 7 Mappale 168 Ambiti di tutela integrale (100%), Crinali (34,22%), NCT F. 7 Mappale 174 Ambiti di tutela integrale (56,03%), Ambiti di tutela orientata (4,89%), NCT F. 7 Mappale 289 Ambiti di tutela integrale (36,71%), Ambiti di tutela orientata (7,17%), NCT F. 7 Mappale 80 Ambiti di tutela integrale (100%), NCT F. 7 Mappale 184 Ambiti di tutela orientata (87,34%), NCT F. 7 Mappale 290 Ambiti di tutela orientata (100,00%), NCT F. 7 Mappale 316 Ambiti di tutela orientata (81,53%), Crinali (92,63%), NCT F. 7 Mappale 265 Crinali (22,29%).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 955, reddito agrario 3,70 € reddito dominicale 4,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. PS0111037 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3356.1/2016)
Coerenze: Mappali, 168, 174, 79
- foglio 7 particella 168 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto U, superficie 118, reddito agrario 61,00 € reddito dominicale 0,49 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0332469 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69316.1/2007)
Coerenze: Mappali, 177, 289, 80
- foglio 7 particella 168 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 2, superficie 200, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0332469 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69316.1/2007)
Coerenze: Mappali, 177, 289, 80
- foglio 7 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 3366, reddito agrario 11,30 € reddito dominicale 14,78 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 80, 289, 165
- foglio 7 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1473, reddito agrario 6,47 € reddito dominicale 7,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 174, 97, 165
- foglio 7 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 2746, reddito agrario 9,22 € reddito dominicale 12,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 (n. 4009.2/1997)
Coerenze: Mappali, 286, 168, 165
- foglio 7 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 56, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 (n. 4009.2/1997)
Coerenze: Mappali, 287, 289, 291
- foglio 7 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 5382, reddito agrario 18,07 € reddito dominicale 23,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/12/2001 Pratica n. 141836 in atti dal 17/12/2001 (n. 8805.1/2001)
Coerenze: Mappali, 270, 271, 170
- foglio 7 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 70, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/12/1994 in atti dal 27/12/1994 (n. 2687.2/1994)
Coerenze: Mappali 277, 291, 327

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno

C terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **4.952,00** mq per la quota di:

- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al NCT foglio 7, mappali 26, 70 e 71 attigui tra loro, a destinazione agricola, sono situati in prossimità della frazione di Cà Giacomo, adiacente alla S.P. n.2 e a ridosso dell'abitato. I terreni sono caratterizzati da una pendenza che degrada verso est, ovvero verso la strada provinciale. Detti terreni agricoli presentano, dalla sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico effettuata, una limitata parte verso ovest adibita a bosco. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 7 Mappale 26 Ambiti di tutela orientata (95,00%), Crinali (76,07%), strade panoramiche (41,85%); NCT F. 7 Mappale 70 Ambiti di tutela orientata (90,84%), Crinali (13,89%), strade panoramiche (28,12%); NCT F. 7 Mappale 71 Ambiti di tutela orientata (100,00%), strade panoramiche (100%). I terreni sono attigui tra loro e raggiungibili da terreni limitofi che partono dalla limitrofa Strada Provinciale n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1785, reddito agrario 5,99 € reddito dominicale 5,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 11979)
Coerenze: Mappali 25, 71, 70
- foglio 7 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2882, reddito agrario 9,67 € reddito dominicale 8,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 11979)
Coerenze: Mappali, 26, 71, 72
- foglio 7 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 285, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 26, 70

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno

D terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **10.186,00** mq per la quota di:

- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno identificato al NCT foglio 8, mappale 88, a destinazione agricola, è situato in prossimità della frazione di Cà Giacomo, adiacente alla S.P. n.2. Il terreno è caratterizzato da una lieve pendenza che degrada verso sud, ovvero verso la strada provinciale. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 8 Mappale 88 Ambiti di tutela orientata (100%), Crinali (100%), Strade panoramiche (1,44%). Il terreno è limitrofo alla S.P. n. 2 e raggiungibile mediante un tratturo situato nel limitrofo terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 10186, reddito agrario 31,56 € reddito dominicale 34,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali 84, 87, 137

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35.712,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.172,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.172,80
Data della valutazione:	07/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/11/2010 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero ai nn. rep. 110132/24750 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 40.000,00.

Durata ipoteca: 2.

Ipoteca volontaria n. 1714 del 11/11/2010.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 18/03/2022 a Urbino ai nn. rep. 143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare n. 1629 del 14/04/2022

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincoli Urbanistici e paesaggistici:

NCT F. 5 Mappale 64 Ambiti di tutela integrale (100%), Area BC (1,83%), Crinali (100%);

NCT F. 8 Mappale 88 Ambiti di tutela orientata (100%), Crinali (100%), Strade panoramiche (1,44%);

NCT F. 7 Mappale 168 Ambiti di tutela integrale (100%), Crinali (34,22%);

NCT F. 7 Mappale 174 Ambiti di tutela integrale (56,03%), Ambiti di tutela orientata (4,89%);

NCT F. 7 Mappale 289 Ambiti di tutela integrale (36,71%), Ambiti di tutela orientata (7,17%);

NCT F. 7 Mappale 80 Ambiti di tutela integrale (100%);

NCT F. 7 Mappale 184 Ambiti di tutela orientata (87,34%)

NCT F. 7 Mappale 26 Ambiti di tutela orientata (95,00%), Crinali (76,07%), strade panoramiche (41,85%);

NCT F. 7 Mappale 290 Ambiti di tutela orientata (100,00%);

NCT F. 7 Mappale 316 Ambiti di tutela orientata (81,53%), Crinali (92,63%);

NCT F. 7 Mappale 70 Ambiti di tutela orientata (90,84%), Crinali (13,89%), strade panoramiche (28,12%);

NCT F. 7 Mappale 71 Ambiti di tutela orientata (100,00%), strade panoramiche (100%);

NCT F. 7 Mappale 265 Crinali (22,29%);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sono state rilevate nella certificazione Notarile le seguenti Accettazioni tacite di eredità:

- Atto notarile pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** trascritta presso l'agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di *** DATO OSCURATO *** ;

- Atto notarile pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** , trascritta presso l'Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11/27, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di Notaio Dott. Rossi ai nn. rep. 19830 di repertorio, trascritto il 12/06/2008 a Urbino ai nn. 2403.

Atto notarile pubblico di Permuta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/27, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di Notaio Dott. Rossi ai nn. rep. 19830 di repertorio, trascritto il 12/06/2008 a Urbino ai nn. 2403.

Atto notarile pubblico di Permuta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/27, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di Notaio Dott. Rossi ai nn. rep. 19830 di repertorio, trascritto il 12/06/2008 a Urbino ai nn. 2403.

Atto notarile pubblico di Permuta

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietario 1/1 (fino al 11/08/2005).

Da quanto emerge dalla Certificazione Notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto su Lavanna Leo non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era diventato proprietario dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione (dal 04/08/2006 fino al 22/05/2008), trascritto il 18/11/2006 a Urbino ai nn. 5410.
Presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 04/08/2006 al n. 28/399.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione (dal 04/08/2006 fino al 22/05/2008), trascritto il 18/11/2006 a Urbino ai nn. 5410.
Presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 04/08/2006 al n. 28/399.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di dichiarazione di successione (dal 04/08/2006 fino al 22/05/2008), trascritto il 18/11/2006 a Urbino ai nn. 5410.
Presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 04/08/2006 al n. 28/399.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione (dal 04/08/2006 fino al 22/05/2008), trascritto il 18/11/2006 a Urbino ai nn. 5410.
Presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 04/08/2006 al n. 28/399.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio C n. 28 del 01/09/2000 e Delibera Consiglio Provinciale n. 8 del 24/01/2001 (Pubblicato dal 10/02/2001)., l'immobile ricade in zona B2 – zone sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi (art.20 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 20 – SOTTOZONA B2 – ZONE SATURE CON REGOLA SENZA POSSIBILITA' DI RICAMBIO DEGLI ELEMENTI EDILIZI Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento Gli interventi di ampliamento sono consentiti senza alterazione delle tipologie esistenti e con incremento della SU max pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del Piano. Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive. Strumenti d'intervento : attività di edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A. I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. Distanza dai confini : ml. 5,00 Distanza dai fabbricati : ml. 10,00 Sul fronte stradale l'edificazione è consentita secondo gli allineamenti esistenti. B2.1 Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. (non sono ammessi ampliamenti) Destinazioni d'uso: come zona B2 Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, concessioni edilizie, S.C.I.A. I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. In tutte le zone B2, per gli edifici di valore storico censiti ed identificate nelle cartografie di Piano, valgono le norme e le prescrizioni indicate in apposite schede. Per la Zona B2 in Via Pieve ed individuata come Variante n.2 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni: Nota 3 << - Eventuali ampliamenti dell'edificio esistente andranno posizionati esclusivamente nella zona pianeggiante dell'area, evitando le zone di scarpata, ad una distanza minima di 10 m dalla proprietà del Demanio Pubblico-Ramo Idrico posta a confine sul lato Ovest, Nord-Ovest, ai sensi del R.D. 523/1904. - Per le strutture in progetto si dovranno adottare opere di fondazione adeguatamente immerse all'interno della formazione, integra e compatta. - Sulla zona oggetto d'intervento si dovrà realizzare un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione e dispersioni di acque nel terreno, segnatamente lungo il versante. - Andrà realizzato un adeguato fosso di guardia a monte del comparto, in grado di captare e allontanare dall'area d'intervento tutte le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte. - Il versante superiore, nel tratto immediatamente a monte dell'area in esame, andrà dotato di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, per favorire il mantenimento di adeguate condizioni di

stabilità a lungo termine. Il titolo è riferito solamente al F. 7 M. 265 per una porzione preponderante (99%). Il terreno distinto al NCT F. 7 M. 265 è in minima parte (1%) adibito a zona E - zone agricole esterne ai centri abitati (art. 35 NTA).

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio C n. 28 del 01/09/2000 e Delibera Consiglio Provinciale n. 8 del 24/01/2001 (Pubblicato dal 10/02/2001), l'immobile ricade in zona E - zone agricole esterne ai centri abitati (art. 35 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 35 - ZONA E - ZONE AGRICOLE ESTERNE AI CENTRI ABITATI Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera E, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Non sono ammessi interventi che comportino modifiche a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno. Grandi movimenti di terreno, se necessari all'attività agricola, dovranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. E' vietata la manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione, delle superfici boscate, di querce sia esse isolate o a gruppi sparsi. Sono altresì vietate manomissioni, salvo l'ordinaria manutenzione, delle altre specie protette di alberature stradali e poderali, di siepi stradali o poderali, di vegetazione ripariale, di macchie e boschi residui. In zona agricola è vietata, se non prevista in appositi piani, l'apertura di cave, di colmate, di depositi di materiale non agricolo, di discariche. Per cave esistenti e per quelle dismesse, come per le discariche, sono possibili solo interventi di recupero ambientale. Per gli insediamenti di industrie nocive il Comune individuerà apposite zone nel P.R.G. In zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo, attrezzature, edifici ed infrastrutture per l'attività agricola, costruzioni per allevamenti di tipo industriale e loro annessi, serre, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, edifici per l'industria forestale. Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola. Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404. L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni: 35.1 Nuove abitazioni agricole. Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola. Agli effetti della L.R. 13/90, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico. I progetti di nuove abitazioni dovranno essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici che costituiscono elementi consolidati del paesaggio. Volume e composizione architettonica dovranno assecondare la morfologia dei suoli avendo cura di limitare l'impatto visivo. Il manufatto, se necessario, dovrà essere raccordato al terreno con riporti e compensazioni curando il profilo delle scarpate le cui pareti non potranno di norma superare una pendenza di 30°. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame o mattoni e non dovranno di norma avere un'altezza libera superiore a ml.2,00. L'impatto visivo potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti o alberi d'alto fusto da prevedersi nel progetto. Per il consolidamento dei suoli sono comunque auspicabili tecniche dell'ingegneria naturalistica come rivestimenti con stuoie e simili, gradonate con piantine, grate e palizzate in legno, terre armate ecc. L'edificazione è possibile secondo i tipi edilizi previsti dal Piano e secondo i seguenti indici e parametri: Volume max = mc. 1.000 altezza max = ml. 7,50 misurati a valle distanza dai confini =ml. 20,00 Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nel quinquennio precedente alla domanda di concessione. Nel caso in cui nel fondo sia esistente una vecchia costruzione, un tempo adibita ad abitazione per il conduttore, sarà possibile realizzare la nuova abitazione agricola solo se l'edificio preesistente verrà adibito ad accessorio agricolo, con vincolo trascritto, a spese del proprietario, sui registri immobiliari. L'apposizione di tale vincolo dovrà essere fatta prima della presentazione della domanda di permesso di costruire. 35.2 Ampliamento e ricostruzione di abitazioni agricole Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente paragrafo 35.1. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dal precedente paragrafo 35.1. Nell'ipotesi di cui al precedente capoverso è ammessa altresì

la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui al precedente paragrafo 35.1, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni e l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni del precedente paragrafo 35.1 e del presente paragrafo. Nel caso in cui gli edifici esistenti rientrino tra quelli censiti come di notevole pregio gli interventi possibili sono quelli indicati nella scheda di censimento.

35.3 Recupero del patrimonio edilizio esistente. Per gli edifici di particolare valore censiti, gli interventi di recupero ammissibili sono quelli indicati nelle schede di rilevazione. In tutti gli altri edifici esistenti in zona agricola sono sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramenti funzionali e distributivi, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume o di superficie. Quando gli interventi comportano l'ampliamento dell'edificio, ciò è possibile sino al raggiungimento della volumetria massima consentita di mc. 1.000. Nel caso che l'intervento di recupero riguarda invece edifici che superano la volumetria di mc. 1.000, non si possono compiere lavori che comportano ampliamenti volumetrici né quelli che comportano demolizioni e ricostruzioni, totali o parziali. Infatti, se si dovesse procedere a demolire parzialmente o totalmente l'edificio oggetto di recupero, la ricostruzione di quanto demolito è possibile solo sino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 1.000. Gli interventi dovranno garantire comunque:

- mantenimento della struttura tipologica e l'assetto plano volumetrico originario
- mantenimento o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucatore

Sono in ogni caso esclusi:

- ampliamenti che assumano carattere di superfetazione o che sovrastino la volumetria esistente
- balconi di nuova formazione
- serramenti realizzati con materiali incongrui (plastica o alluminio anodizzato)
- avvolgibili in plastica o alluminio
- intonaci plastici
- tinteggiature della gamma dei colori freddi con particolare riferimento al colore bianco
- tagli a terrazza nelle falde dei tetti
- tettoie e coperture in plastica o simili
- rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio

Sono invece da privilegiare:

- le colorazioni oscillanti tra il giallo-ocra e il rosa-rosso con possibilità dell'uso dei toni caldi del grigio nelle zone ove prevale la presenza della pietra.
- strutture murarie a faccia a vista o intonaci fratazzati e tinteggiature a calce.
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale
- gronde e pluviali in rame o lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.
- cornicioni in pietra, legno, cotto o muratura intonacata
- parapetti in muratura o ferro di semplice disegno escludendo cemento faccia a vista, vetro ecc.
- serramenti e porte in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato

Quando l'intervento di recupero comporta il cambiamento di destinazione d'uso ciò è sempre possibile, salvo quanto disposto dall'art. 10, ultimo comma, della Legge 10/77. Le abitazioni di aziende agricole i cui terreni sono utilizzati per gli scopi di cui alla Legge 153/75 art. 37 possono usufruire di un aumento volumetrico del 20%. Nel caso in cui il proprietario di un edificio rurale di notevole valore storico, architettonico, rientrante nell'elenco di quelli censiti, voglia realizzare una nuova abitazione, ciò sarà possibile solo se la nuova costruzione si posizionerà dal vecchio edificio alla distanza indicata nelle schede di rilevazione e comunque non inferiore a ml. 50. La concessione edilizia per la realizzazione della nuova abitazione rurale verrà rilasciata solo nel caso in cui il proprietario si obbligherà a compiere lavori di restauro conservativo nel vecchio edificio. Tali lavori di restauro dovranno essere compiuti contemporaneamente a quelli per la nuova abitazione. Il vecchio fabbricato, così restaurato, potrà mantenere la sua destinazione ad abitazione non operando l'obbligo del vincolo ad accessorio che invece è necessario quando si è in presenza di vecchi fabbricati rurali che non rientrano tra quelli di notevole pregio.

35.4 Attrezzature, infrastrutture, accessori, ecc. Queste costruzioni dovranno possedere le seguenti caratteristiche

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/m Superficie coperta massima = mq . 200 Distanza minima dall'abitazione = ml. 10,00 Altezza massima ml. 4,50 verso monte ml. 5,50 verso valle Altezze maggiori sono possibili per silos, camini ed attrezzature tecniche Numero massimo di piani = n. 1 Volume massimo = mc. 1.000 La volumetria sopra indicata si potrà realizzare, in aggiunta a quella assegnata per le abitazioni rurali, solo nel caso si tratti di accessori separati dagli edifici destinati alla residenza. In caso contrario il volume sviluppato dagli accessori rientrerà tra quello massimo che è riservato, dalle presenti norme, per la casa colonica. E' possibile costruire accessori maggiore volumetria e superficie coperta nel caso in cui questi siano richiesti da esigenze produttive particolari, documentate da un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 12 comma 1 della L.R. 13/90, regolarmente approvato.

35.4 bis Recupero annessi agricoli esistenti non più utilizzati per l'attività agricola Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti originariamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi

prodotti. E' ammesso il loro recupero urbanistico senza aumento della SUL, purché risultino già volumi, catastalmente ed urbanisticamente, conformi alle norme in vigore. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 14 LR. 13/1990. Nell'area di pertinenza degli immobili dovranno essere reperiti gli standards di legge che competono alle nuove destinazioni d'uso. Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati principali andranno riproposti in quelle strutture annesse che risultano fatiscenti e prive di qualsiasi caratteristica architettonica propria, senza possibilità di spostamento di sedime, aumento di altezze, volumi o modifiche planimetriche.

35.5 Allevamenti zootecnici. Sono allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso- superficie stabilito dalla legge 319/76. Le nuove costruzioni occorrenti per questo tipo di attività potranno essere realizzate solo se ammesse dal Piano Zonale Agricolo redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 6/78 e successive modifiche ed integrazioni e sempre che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Gli edifici occorrenti per allevamenti zootecnici industriali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - dovranno essere inseriti all'interno di un'area protetta, recintata ed alberata, avente una superficie superiore di 5 volte a quella coperta degli edifici da realizzare; - dovranno essere posti ad una distanza dai confini non inferiore a ml. 40,00, dai centri abitati ml. 500, ml. 1.000 quando si tratta di allevamenti di suini. Dal più vicino edificio residenziale, estraneo all'azienda la distanza minima da rispettare è di ml. 100. - dovranno avere una altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, salvo altezze superiori per esigenze tecniche; - dovranno svilupparsi su di un solo piano; - dovranno avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di 0,5 mc./mq. I lagoni di accumulo dei liquami saranno realizzati all'interno dell'area di rispetto aziendale e saranno collocati ad una distanza non inferiore a ml. 100 dai confini e dalle abitazioni estranee o no all'azienda

35.6 Serre Sono considerate serre quelle strutture stabilmente infisse nel terreno e destinate a colture specializzate. Le serre con coperture stagionali verranno realizzate su autorizzazione del Sindaco, su qualsiasi terreno senza altra prescrizione. Le serre invece che hanno una copertura stabile sono soggette a permesso di costruire dietro l'impegno del richiedente a non modificarne la destinazione d'uso. Dovranno inoltre avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di 0,5 mc./mq. Per entrambi i tipi di serra la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml. 5,00, quella dai fabbricati esterni ml. 10,00, dai fabbricati interni ml. 5,00. La loro ubicazione dovrà essere adeguata alle caratteristiche del suolo evitando il più possibile sbancamenti ed il posizionamento in prossimità di dossi o crinali. I materiali dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare ; all'intorno, compatibilmente con le necessità di coltivazione, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi.

35.7 Fabbricati per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per l'industria forestale. Questo tipo di costruzioni sono ammesse solo se al servizio di aziende agricole singole o associate o cooperative locali che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole. Esse dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni: - il volume massimo ammissibile è quello che deriva dall'applicazione, all'intera superficie aziendale, del rapporto di 0,5 mc./mq. - la distanza minima dai confini è di ml. 20,00, quella dai fabbricati dell'azienda è di ml. 10,00 e da quelli esterni ml. 20,00.

35.8 Strumenti di intervento. In zona agricola, per effettuare gli interventi descritti in precedenza, sono necessarie l'autorizzazione o il permesso di costruire che possono essere rilasciate alle seguenti condizioni: a) - per gli interventi edilizi, necessari all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai paragrafi 35.1 e 35.2, l'autorizzazione o il permesso di costruire verrà rilasciata a coloro che possiedono i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o associato, o a società il cui scopo prevalente sia l'attività agricola. b) - per gli interventi edilizi, necessari all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai paragrafi 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, l'autorizzazione o la concessione verrà rilasciata all'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia c) - per gli interventi di recupero del patrimonio rurale esistente che non comportino l'aumento della superficie utile o del volume, ivi compreso anche il cambiamento di destinazione d'uso, l'autorizzazione o il permesso di costruire verrà rilasciata ai proprietari degli immobili o agli aventi causa. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia e' subordinata:

- 1 - alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o dell'impegno dei proprietari di realizzarle prima del rilascio dell'agibilità e/o abitabilità o infine della previsione della loro realizzazione, da parte del Comune, ma solo se di sua competenza.
- 2 - all'istituzione di un vincolo di inedificabilità per tutti i terreni dell'azienda, anche se ricadenti in altri Comuni in modo tale che non

sia possibile la costruzione di un'altra abitazione rurale, oltre a quella già richiesta, o di effettuare altri lavori di ampliamento in altre abitazioni rurali eventualmente possedute. 3 - all'istituzione di un vincolo di destinazione decennale per ogni nuova costruzione che preveda l'obbligo del mantenimento della sua destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola e che indichi anche le sanzioni in caso di inosservanza di questo obbligo. I vincoli di destinazione e di inedificabilità dovranno essere trascritti dal Comune a spese del richiedente. E' possibile ottenere il cambio di destinazione di un edificio per il quale e' stato imposto il vincolo del mantenimento dell'uso solo nei casi previsti dall'art. 14, comma 5 e 6, della L.R. 13/90 ART. 20 – SOTTOZONA B2 – ZONE SATURE CON REGOLA SENZA POSSIBILITA' DI RICAMBIO DEGLI ELEMENTI EDILIZI Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento Gli interventi di ampliamento sono consentiti senza alterazione delle tipologie esistenti e con incremento della SU max pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del Piano. Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive. Strumenti d'intervento : attività di edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A. I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. Distanza dai confini : ml. 5,00 Distanza dai fabbricati : ml. 10,00 Sul fronte stradale l'edificazione è consentita secondo gli allineamenti esistenti. B2.1 Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. (non sono ammessi ampliamenti) Destinazioni d'uso: come zona B2 Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, concessioni edilizie, S.C.I.A. I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. In tutte le zone B2, per gli edifici di valore storico censiti ed identificate nelle cartografie di Piano, valgono le norme e le prescrizioni indicate in apposite schede. Per la Zona B2 in Via Pieve ed individuata come Variante n.2 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni: Nota 3 << - Eventuali ampliamenti dell'edificio esistente andranno posizionati esclusivamente nella zona pianeggiante dell'area, evitando le zone di scarpata, ad una distanza minima di 10 m dalla proprietà del Demanio Pubblico-Ramo Idrico posta a confine sul lato Ovest, Nord-Ovest, ai sensi del R.D. 523/1904. - Per le strutture in progetto si dovranno adottare opere di fondazione adeguatamente immorsate all'interno della formazione, integra e compatta. - Sulla zona oggetto d'intervento si dovrà realizzare un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione e dispersioni di acque nel terreno, segnatamente lungo il versante. - Andrà realizzato un adeguato fosso di guardia a monte del comparto, in grado di captare e allontanare dall'area d'intervento tutte le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte. - Il versante superiore, nel tratto immediatamente a monte dell'area in esame, andrà dotato di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, per favorire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine. . Il titolo è riferito solamente al F. 5 M. 64; F. 8 M. 88; F. 7 M. 71, 80, 70, 290, 26, 289, 184, 316, 168, 174 e 265 per una piccola porzione (1%).. Il terreno distinto al NCT F. 7 M. 265 è prevalentemente (99%) adibito a zona B2 - Zone edificate prevalentemente residenziali sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA FELTRIA, FRAZIONE CÀ GIACOMO

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **8.160,00** mq per la quota di:

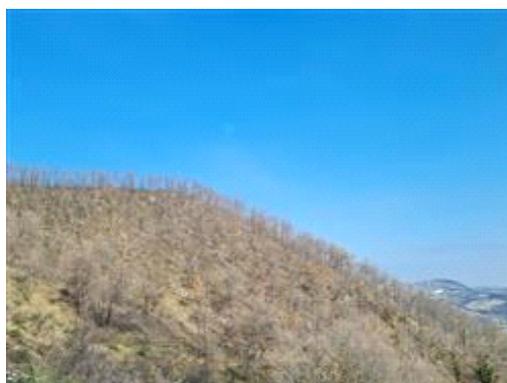
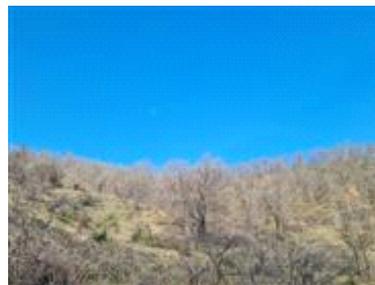
- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è situato in prossimità della Croce Monte Fagiola, in posizione equidistante dalla frazione di Cà Giacomo e Monte Cerignone. Il terreno è caratterizzato dalla presenza del bosco e presenta una accentuata pendenza. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: Ambiti di tutela integrale (100%), Area BC (1,83%), Crinali (100%). Il terreno è raggiungibile da terreni limitofi nei quali sono presenti tratturi che partono dalla limitrofa Strada Provinciale n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 64 (catasto terreni), partita 2731, qualita/classe bosco ceduo, superficie 8140, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 4,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: mappali 62, 65, 106

Presenta una forma regolare, un'orografia terreno in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: non riscontrati, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco fitto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata Feltria, Montecopiolo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
luminosità:	ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
panoramicità:	nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
stato di manutenzione generale:	nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
bosco	8.160,00	x	100 %	=	8.160,00	
Totale:	8.160,00				8.160,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.tribunale.urbino.giustizia.it/it/Aste/DetailImmibile/B2160720>

Descrizione: Appezamento di terreno agricolo in due corpi, senza fabbricati, della superficie

complessiva di ettari quattro, are settantasei e centiare ventitre (Ha. 4.76.23)

Indirizzo: Zona Colline del Montefeltro, snc, Macerata Feltria (PU)

Superfici principali e secondarie: 12464

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.609,00 pari a 0,45 Euro/mq

Valore Ctu: 5.609,00 pari a: 0,45 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.193,00 pari a: 0,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Esproprio Definitiva - 2020

Descrizione: Bosco ceduo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.535,00 pari a 0,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le osservazioni esposte citate e si attesta tra i 5535 e i 5608 euro all'ettaro. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, poco agevole, dell'esposizione non ottimale, dell'altitudine, dell'accesso e delle condizioni di mercato, si ritiene congruo un valore di 5500 euro/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8.160,00	x	0,55	=	4.488,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.488,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.488,00
---	-------------------

BENI IN MACERATA FELTRIA, FRAZIONE CÀ GIACOMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **12.414,00** mq per la quota di:

- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al NCT foglio 7, mappali 80, 168, 174, 184, 289, 290 e 316, a prevalente destinazione agricola, sono situati in prossimità della frazione di Cà Giacomo, a ridosso dell'abitato. Il mappale 265 è situato in adiacenza al mappale 327 non oggetto della presente relazione e si configura come scoperto pertinenziale del sopraccitato mappale nel quale è situato un immobile

residenziale. I terreni sono caratterizzati da una pendenza che degrada verso sud. Da una sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico effettuata, per quanto riguarda i mappali 80 e 168, si riscontra che una parte verso ovest è adibita a bosco, mentre il mappale 290 è parte della strada che raccorda la S.P. n. 2 alla frazione a sud Camanuele. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola, ad eccezione del mappale 265 che per il 99% è adibito a zona B2 - zone edificate prevalentemente residenziali sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi, e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 7 Mappale 168 Ambiti di tutela integrale (100%), Crinali (34,22%), NCT F. 7 Mappale 174 Ambiti di tutela integrale (56,03%), Ambiti di tutela orientata (4,89%), NCT F. 7 Mappale 289 Ambiti di tutela integrale (36,71%), Ambiti di tutela orientata (7,17%), NCT F. 7 Mappale 80 Ambiti di tutela integrale (100%), NCT F. 7 Mappale 184 Ambiti di tutela orientata (87,34%), NCT F. 7 Mappale 290 Ambiti di tutela orientata (100,00%), NCT F. 7 Mappale 316 Ambiti di tutela orientata (81,53%), Crinali (92,63%), NCT F. 7 Mappale 265 Crinali (22,29%).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 955, reddito agrario 3,70 € reddito dominicale 4,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. PS0111037 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3356.1/2016)
Coerenze: Mappali, 168, 174, 79
- foglio 7 particella 168 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto U, superficie 118, reddito agrario 61,00 € reddito dominicale 0,49 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0332469 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69316.1/2007)
Coerenze: Mappali, 177, 289, 80
- foglio 7 particella 168 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 2, superficie 200, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0332469 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69316.1/2007)
Coerenze: Mappali, 177, 289, 80
- foglio 7 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 3366, reddito agrario 11,30 € reddito dominicale 14,78 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 80, 289, 165
- foglio 7 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1473, reddito agrario 6,47 € reddito dominicale 7,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 174, 97, 165
- foglio 7 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 2746, reddito agrario 9,22 € reddito dominicale 12,05 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 (n. 4009.2/1997)
Coerenze: Mappali, 286, 168, 165
- foglio 7 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 56, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 (n. 4009.2/1997)
Coerenze: Mappali, 287, 289, 291
- foglio 7 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 5382, reddito agrario 18,07 € reddito dominicale 23,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/12/2001 Pratica n. 141836 in atti dal 17/12/2001 (n. 8805.1/2001)

Coerenze: Mappali, 270, 271, 170

- foglio 7 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 70, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/12/1994 in atti dal 27/12/1994 (n. 2687.2/1994)
Coerenze: Mappali 277, 291, 327

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata Feltria, Montecopiolo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
agricolo	8.914,00	x	100 %	=	8.914,00
B2 - zona edificate	70,00	x	5000 %	=	3.500,00
Totale:	8.984,00				12.414,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.tribunale.urbino.giustizia.it/pt/Aste/DetailImmobilie/B2160716>

Descrizione: Appezamento di terreno agricolo facente parte di più corpi (a destinazione mista tot. valore stima 87.981,95 € sup. 168571 mq, base d'asta 25.800,00 €) - Immobile non ancora aggiudicato

Indirizzo: Macerata Feltria - Immobile non ancora aggiudicato

Superfici principali e secondarie: 14368

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.523,00 pari a 1,15 Euro/mq

Valore Ctu: 16.523,20 pari a: 1,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.845,29 pari a: 0,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Esproprio Definitiva - 2020

Descrizione: terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.557,00 pari a 1,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le osservazioni esposte citate e si attesta in 11557 euro all'ettaro. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, poco agevole, della limitata estensione, dell'esposizione, dell'altitudine, dell'accesso e delle condizioni di mercato, si ritiene congruo un valore di 11500 euro/ha. Il mappale 265 essendo di limitata estensione e a destinazione urbanistica residenziale, seppur definita "residenziale satura" dal Piano Regolatore Generale, si ritiene di incrementare il valore da quello agricolo portando il valore a circa 3500 euro per l'intero mappale. Il valore del terreno di cui al mappale 265 è stato stimato prendendo come riferimento il valore degli immobili nella zona di riferimento secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (780 euro - 1050 euro - valore assunto 1000 euro) raggugliando detto valore al 5% come terreno pertinenziale, ovvero euro 450,00 x 70 mq = 3500 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12.414,00	x	1,15	=	14.276,10
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 14.276,10
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.276,10
---	--------------------

BENI IN MACERATA FELTRIA, FRAZIONE CÀ GIACOMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **4.952,00** mq per la quota di:

- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al NCT foglio 7, mappali 26, 70 e 71 attigui tra loro, a destinazione agricola, sono situati in prossimità della frazione di Cà Giacomo, adiacente alla S.P. n.2 e a ridosso dell'abitato. I terreni sono caratterizzati da una pendenza che degrada verso est, ovvero verso la strada provinciale. Detti terreni agricoli presentano, dalla sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico effettuata, una limitata parte verso ovest adibita a bosco. Da un punto di vista urbanistico l'area è

definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 7 Mappale 26 Ambiti di tutela orientata (95,00%), Crinali (76,07%), strade panoramiche (41,85%); NCT F. 7 Mappale 70 Ambiti di tutela orientata (90,84%), Crinali (13,89%), strade panoramiche (28,12%); NCT F. 7 Mappale 71 Ambiti di tutela orientata (100,00%), strade panoramiche (100%). I terreni sono attigui tra loro e raggiungibili da terreni limitofi che partono dalla limitrofa Strada Provinciale n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1785, reddito agrario 5,99 € reddito dominicale 5,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 11979)
Coerenze: Mappali 25, 71, 70
- foglio 7 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2882, reddito agrario 9,67 € reddito dominicale 8,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 11979)
Coerenze: Mappali, 26, 71, 72
- foglio 7 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 285, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali, 26, 70

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata Feltria, Montecopiolo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
agricolo	4.952,00	x	100 %	=	4.952,00
Totale:	4.952,00				4.952,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.tribunale.urbino.giustizia.it/pt/Aste/DetailImmobilabile/B2160716>

Descrizione: Appezamento di terreno agricolo facente parte di più corpi (a destinazione mista tot. valore stima 87.981,95 € sup. 168571 mq, base d'asta 25.800,00 €) - Immobile non ancora aggiudicato

Indirizzo: Macerata Feltria - Immobile non ancora aggiudicato

Superfici principali e secondarie: 14368

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.523,00 pari a 1,15 Euro/mq

Valore Ctu: 16.523,20 pari a: 1,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.845,29 pari a: 0,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Esproprio Definitiva - 2020

Descrizione: terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.557,00 pari a 1,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le osservazioni esposte citate e si attesta in 11557 euro all'ettaro. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, poco agevole, della limitata estensione, dell'esposizione, dell'altitudine, dell'accesso e delle condizioni di mercato, si ritiene congruo un valore di 11500 euro/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.952,00	x	1,15	=	5.694,80
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.694,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.694,80**

BENI IN MACERATA FELTRIA, FRAZIONE CÀ GIACOMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, frazione Cà Giacomo, della superficie commerciale di **10.186,00** mq per la quota di:

- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 11/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno identificato al NCT foglio 8, mappale 88, a destinazione agricola, è situato in prossimità della frazione di Cà Giacomo, adiacente alla S.P. n.2. Il terreno è caratterizzato da una lieve pendenza che degrada verso sud, ovvero verso la strada provinciale. Da un punto di vista urbanistico l'area è definita dal Piano Regolatore Generale di Macerata Feltria come agricola e insistono nell'area i vincoli di seguito riportati: NCT F. 8 Mappale 88 Ambiti di tutela orientata (100%), Crinali (100%), Strade panoramiche (1,44%). Il terreno è limitrofo alla S.P. n. 2 e raggiungibile mediante un tratturo situato nel limitrofo terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 10186, reddito agrario 31,56 € reddito dominicale 34,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Mappali 84, 87, 137

Presenta una forma regolare, un'orografia lieve pendenzaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata Feltria, Montecopiolo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agricolo	10.186,00	x	100 %	=	10.186,00
Totale:	10.186,00				10.186,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.tribunale.urbino.giustizia.it/pt/Aste/DetailImmibile/B2160716>

Descrizione: Appezamento di terreno agricolo facente parte di più corpi (a destinazione mista tot. valore stima 87.981,95 € sup. 168571 mq, base d'asta 25.800,00 €) - Immobile non ancora aggiudicato

Indirizzo: Macerata Feltria - Immobile non ancora aggiudicato

Superfici principali e secondarie: 14368

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.523,00 pari a 1,15 Euro/mq

Valore Ctu: 16.523,20 pari a: 1,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.845,29 pari a: 0,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Esproprio Definitiva - 2020

Descrizione: terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.557,00 pari a 1,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, il valore è individuato secondo le osservazioni esposte citate e si attesta in 11557 euro all'ettaro. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della limitata estensione, dell'esposizione, dell'altitudine, dell'accesso e delle condizioni di mercato, si ritiene congruo un valore di 11500 euro/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.186,00	x	1,15	=	11.713,90
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.713,90
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.713,90
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta mediante la verifica di annunci di vendita di immobili simili, attraverso la consultazione dei dati relativi ai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'esperienza diretta. Il valore al metroquadrato è stato distinto per singole destinazioni catastali, riconducendo ad ognuna un valore diverso. Al seminativo arborato 11500 euro/ha, al seminativo 11500 euro/ha, al bosco ceduo 5500 euro/ha. Il valore forzato di vendita si stima intorno al 10% in

meno. Il terreno catastalmente definito bosco presenta una pendenza accentuata, mentre quello definito in parte vigneto non presenta in realtà una vigna ma un bosco, pertanto verrà così considerato nella valutazione. Le fonti consultate per l'individuazione del valore di mercato sono state: Agenzia delle Entrate - valori medi terreni agricoli, annunci di vendita di immobili assimilabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - valori medi terreni agricoli

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	Bosco	8.160,00	0,00	4.488,00	4.488,00
B	terreno agricolo	12.414,00	0,00	14.276,10	14.276,10
C	terreno agricolo	4.952,00	0,00	5.694,80	5.694,80
D	terreno agricolo	10.186,00	0,00	11.713,90	11.713,90
				36.172,80 €	36.172,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione, essendo in parte terreni agricoli, in parte bosco ed un mappale, urbanisticamente definito per il 99% come B2 - Zone edificate prevalentemente residenziali

sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi, (come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica) considerabile come scoperto pertinenziale di un immobile limitrofo, sono stati suddivisi, anche in virtù della distanze tra gli stessi, in quattro lotti che si ritiene possano essere più facilmente vendibili se suddivisi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 36.172,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 36.172,80**

data 07/03/2023

il tecnico incaricato
federico mazzoli