TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

SEZIONE FALLIMENTARE

R. G. N 65/2014

G.I. Dr. Davide Storti

****

[redacted]

CONULENZA TECNICA D'UFFICIO

(DOPO OSSERVAZIONI DELLE PARTI)

C.T.U. Geom. Marco Dominici

****

INDICE

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

PREMESSA **2**
ELENCO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI DIVISIONE **3**
QUESITI PERITALI **4**
RELAZIONE TECNICA **5**
LOTTO N. 1 SAN LORENZO IN CAMPO (FABBRICATO VIA ROSSINI, 64) **6**
LOTTO N. 2 SAN LORENZO IN CAMPO (FABBRICATO VIA ROSSINI, 68) **9**
LOTTO N. 3 SAN LORENZO IN CAMPO (TERRENI DIETRO LA CHIESA) **12**
LOTTO N. 4 SAN LORENZO IN CAMPO (TERRENO VICINO ALLA CASA) **14**
LOTTO N. 5 SAN LORENZO IN CAMPO (TERRENO VICINO LA CASA). **17**
LOTTO N. 6 SAN LORENZO IN CAMPO (TERRENI VICINO ALLA CASA) **18**
LOTTO N. 7 SAN LORENZO IN CAMPO (TERRENI DIETRO LA CASA) **25**
LOTTO N. 8 SAN LORENZO IN CAMPO (CASA VECCHIA) **37**
LOTTO N. 9 IMMOBILI IN ARCEVIA – LA CAVA **41**
LOTTO N. 10 IMMOBILI IN ARCEVIA – ACQUA PURGATIVA **46**
LOTTO N. 11 (IMMOBILI A CASTELLEONE DI SUASA) **50**
NOTE CONCLUSIVE **57**
DISTINTA ALLEGATI **59**

****

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Dominici, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n°1893 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Pesaro, si pregia di consegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.I. in occasione dell'udienza tenutasi in data 13 gennaio 2017.

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in 11 lotti "funzionali".

Tale suddivisione, indispensabile ai fini della divisione tra le parti e per le pratiche a seguire, è stata impostata sulla base dei seguenti criteri:

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

1) Decisioni assunte dalle parti durante la stesura del "progetto di divisione" depositato agli atti.
2) Intestazione delle varie "parti" del compendio immobiliare.
3) Caratteristiche e localizzazione dei beni oggetto di divisione.
4) Tipologia dell'iter procedurale da intraprendere per giungere alla divisione, ossia livello delle pratiche tecniche e amministrative raggiunto alla data attuale.

Per ogni lotto vengono date risposte ai quesiti peritali, ossia:

- Descrizione e valutazione del compendio immobiliare "nel suo complesso e in relazione alle singole porzioni da assegnare" e relative verifiche.
- Verifica della corrispondenza tra immobili assegnati e quote di comproprietà dei condividenti.

Per ogni lotto vengono infine indicati gli adempimenti da effettuare per addivenire alla "divisione".

ELENCO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI DIVISIONE

a) Immobile sito in San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 32 Mapp. 1091 sub. 2 graffato al Mapp. 1097;
b) Immobile ad uso residenziale sito in San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 32 Mapp. 1091sub 7 graffato al Mapp. 1099;
c) Appezzamenti di terreno siti in Comune di San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 13 Mapp. 124-170-171-172;
d) Appezzamenti di terreno siti in Comune di San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 31 Mapp. 285-388-389-390-391-392-393-394;

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

e) Appezzamenti di terreno siti in Comune di San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 31 Mapp. 280-283-288-293-384-385-387-67-68-291;

f) Porzione di fabbricato monofamiliare sito in Comune di San Lorenzo in Campo (PU) Fg. 31 Mapp. 295 sub 1 – 299;

g) Appezzamenti di terreno siti in Comune di Arcevia (AN) Fg. 1 Mapp. 10-11-12-13-35;

h) Appezzamenti di terreno siti in Comune di Arcevia (AN) Fg. 1 Mapp. 379-380-207-21-22-23-164-171, e fabbricati realizzati su di essi a destinazione magazzino, distinti al Fg. 1 Mapp. 376-381-382 sub 2;

i) Appezzamenti di terreno siti in Comune di Castelleone di Suasa (AN) Fg. 16 Mapp. 9-10-11-12-23-24-74, su cui insistono un edificio monofamiliare a destinazione residenziale, un fabbricato ad uso deposito attrezzi ed uno ad uso magazzino, distinti al Fg. 16 Mapp. 165 sub. 1-2-3.

QUESITI PERITALI

1) *"dica il CTU, valutato e descritto il compendio immobiliare oggetto del giudizio di divisione nel suo complesso ed in relazione alle singole porzioni da assegnare, verificate le risultanze catastali e dei registri immobiliari, se gli immobili assegnati ad ogni condividente, come da progetto di divisione depositato in atti, hanno un valore corrispondente alle quote di comproprietà di ogni condividente, tenendo conto anche della appetibilità commerciale di ogni porzione".*

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver letto gli atti di causa, esaminata la documentazione allegata e aver preso visione dei documenti agli atti, avviati i necessari contatti con gli Uffici Tecnici dei Comuni di San Lorenzo in Campo, Arcevia, Castelleone di Suasa e svolto le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro e Ancona, in data 12/12/2017, ha eseguito il primo sopralluogo su tutti i beni oggetto di divisione. Sono seguiti altri sopralluoghi sui vari immobili in data: 18/12/2017 - 11/04/2018 – 19/05/2018 – 24/05/2018 - 29/05/2018 - 04/08/2018 - 07/08/2018.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 1
SAN LORENZO IN CAMPO
(FABBRICATO VIA ROSSINI, 64)

Appartamento a San Lorenzo in Campo via Rossini, 64 identificato al catasto fabbricati della Provincia di Pesaro e Urbino al **Foglio 32 mappale 1091 subalterno 2**, della superficie commerciale di mq. 136,44 per la quota di piena proprietà di [redacted]. Su dichiarazione della proprietà risulta che sull'immobile in questione esiste la comunione dei beni a favore di [redacted] sulla base di un provvedimento esecutivo, come risulta anche dal decreto di esecutorietà dello stato delle rivendiche a firma del Giudice delegato Dott. Storti Davide.

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di una schiera che si affaccia su via Rossini del Comune di San Lorenzo in Campo, comprende sul fronte uno scoperto esclusivo. L'edificio è localizzato in zona semicentrale del Comune di San Lorenzo in Campo. È ottimamente collegato con la viabilità principale ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Trattasi di quartiere con edilizia rada ed edifici bassi (due piani) con ricca dotazione di verde. La porzione di schiera in esame ha l'affaccio su via Rossini. Si sviluppa su un piano terreno/rialzato e su un piano seminterrato dove sono ubicati locali di sgombero e volumi tecnici.

Al piano sotto strada si accede con passo carrabile dal retro dell'edificio.

La porzione di schiera è ubicata in aderenza agli altri edifici della schiera.

L'unità immobiliare sprovvista di ascensore è completamente indipendente rispetto alle proprietà confinanti.

Come già detto nel piano seminterrato è presente un ampio garage-cantina con accesso da una strada condominiale.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento dei lavori si è appurato che l'alloggio può essere definito "sviluppato al grezzo" ossia precisamente sono presenti le tramezzature con intonaco, i sottofondi, gli infissi esterni in legno, i flessibili dell'impianto elettrico, mentre per tutto il resto l'appartamento deve essere finito. Per quanto riguarda la legittimità delle parti realizzate, rispetto ai documenti forniti dal Comune di San Lorenzo in campo, ed allegati, risulta piena conformità tra lo stato di fatto ed il progetto realizzato, salvo piccole modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80 con concessione 934 del 06/06/1980, successiva variante con concessione n. 1688 del 29/06/1984 e relativa agibilità.
Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

A) FABBRICATI

San Lorenzo in Campo Provincia di Pesaro (PU), Fg. 32 mapp. 1091 sub. 2

Proprietà: [redacted] **1000/1000.**

VALORE EDIFICIO ALLO STATO ATTUALE (NON FINITO)

TABELLA CALCOLO SUPERFICI FABBRICATO (Rif. D.P.R. 138/98 Allegato C)

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. equivalente mq
Piano rialzato	10,36 x 10,30	106,70	1,00	106,70
Balcone	4,1 x 1,20	4,92	0,25	1,23
Scoperto	5,47 x 5,72	31,28	0,10	3,12
Sgombero-garage	4,93 x 10,30	50,78	0,50	25,39
			Sommano mq.	**136,44**

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE - FABBRICATO

In base alle considerazioni svolte e dai calcoli effettuati, il valore delle unità prese in considerazione è di:

Valore ristrutturato = 1.300,00 €/mq

Valore vetustà = (1.300,00 €/mq * 0,9) = 1.170,00 €/mq.

Costo di costruzione = 500,00 €/mq

Valore allo stato attuale (1.170 – 500) = 670 €./mq.

Valore unità immobiliare = (mq 136,44 x 670,00 €/mq) = €. 91.414,80 (diconsi euro novantunomilaquattrocentoquattordici/80).

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

SAN LORENZO IN CAMPO – FABBRICATO - (€. 91.414,80)			
Fabbricato	Foglio 32 - mappale 1091 - sub. 2	pari a	€. 91.414,80
		Totale	**€. 91.414,80**

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 2
SAN LORENZO IN CAMPO
(FABBRICATO VIA ROSSINI, 68)

Appartamento a San Lorenzo in Campo via Rossini, 68 identificato al catasto fabbricati della Provincia di Pesaro e Urbino al **Foglio 32 mappale 1091 subalterno 7**, della superficie commerciale di mq. 182,64 per la quota di piena proprietà di [redacted]. Su dichiarazione della proprietà risulta che sull'immobile in questione esiste la comunione dei beni a favore di [redacted] sulla base di un provvedimento esecutivo, come risulta anche dal decreto di esecutorietà dello stato delle rivendiche a firma del Giudice delegato Dott. Storti Davide.

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di una schiera che si affaccia su via Rossini del Comune di San Lorenzo in Campo, comprende sul fronte uno scoperto esclusivo. L'edificio è localizzato in zona semicentrale del Comune di San Lorenzo in Campo. È ottimamente collegato con la viabilità principale ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Trattasi di quartiere con edilizia rada ed edifici bassi (due piani) con ricca dotazione di verde. La porzione di schiera in esame ha l'affaccio su via Rossini. Si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto più un piano sottostrada dove sono ubicati locali di sgombero e volumi tecnici.

Al piano sottostrada si accede con passo carrabile dal retro dell'edificio.

La porzione di schiera è ubicata in aderenza agli altri edifici della schiera. L'unità immobiliare sprovvista di ascensore è completamente indipendente rispetto alle proprietà confinanti. Come già detto nel piano seminterrato è presente un ampio garage-cantina con accesso da una strada condominiale.

Il sottotetto è collegato al piano primo con ampia e agevole scala esterna. Le altezze del sottotetto risultano di mt. 1,14 all'imposta e di mt. 2,54 al centro.

Nel sottotetto sono state rilevate piccole variazioni per quanto riguarda le destinazioni, le altezze degli ambienti e la presenza di finestre e velux. È necessario quindi una pratica di legittimazione i cui costi sono inglobati nei valori di stima.

Per i restanti piani lo stato di fatto risulta conforme al progetto depositato in Comune.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80 con concessione 934 del 06/06/1980, successiva variante con concessione n. 1688 del 29/06/1984. Esiste certificato di agibilità come da allegato emesso in data 16/06/1984. Per quanto tutto non previsto

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

A) FABBRICATI

San Lorenzo in Campo Provincia di Pesaro (PU), Fg. 32 mapp. 1091 sub. 7

Proprietà: [redacted] 1000/1000.

VALORE EDIFICIO

TABELLA CALCOLO SUPERFICI FABBRICATO (Rif. D.P.R. 138/98 Allegato C)

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. equivalente mq
Piano primo	10,40 x 10,32	107,30	1,00	107,30
Balconi	1,2 x 4,15	4,98	0,25	1,24
Balconi	1,1 x 4,55	5,005	0,25	1,25
Sottotetto	10,81 x 9,99	108,00	0,40	43,20
Garage	5,20 x 10,27	53,40	0,50	26,70
Scoperto	4,75 x 5,55	26,12	0,10	2,61
Scoperto	1,40 x 2,46	3,44	0,10	0,34
			Sommano mq.	**182,64**

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE - FABBRICATO

In base alle considerazioni svolte e dai calcoli effettuati, il valore delle unità prese in considerazione è di:

- Valore unità immobiliare = (mq 182,64 x 1300,00 €/mq) = €. 237.432,00 (diconsi euro duecentotrentasettemilaquattrocentotrentadue/00).
- Riduzione per vetustà 80% (€. 237.432,00 * 0,8) = €. 189.945,60 **(diconsi euro centoottantanovemilanovecentoquarantacinque/60).**
- A detrarre spese per legittimazione (sottotetto) €. 5.000,00
- **Valore unità immobiliare al netto delle spese €. 184.945,60 (diconsi euro centoottantaquattromilanovecentoquarantacinque/60).**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – FABBRICATO - (€. 184.945,60)			
Fabbricato	Foglio 32 - mappale 1091 - sub. 7	pari a	€. 184.945,60
		Totale	**€. 184.945,60**

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 3
SAN LORENZO IN CAMPO
(TERRENI DIETRO LA CHIESA)

Trattasi di terreni pianeggianti, di fatto utilizzabili ad orto. Si ritiene che la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. (vedi allegato) non possa incidere di fatto sull'utilità attuale del bene e quindi sui valori di stima.

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 13

Proprietà: [redacted] 1/3, [redacted] 1/3, [redacted] 1/3.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
124	Seminativo arborato	2	1065
170	Seminativo arborato	2	1026
171	Seminativo arborato	2	1175
172	Seminativo arborato	2	100
Totale			3.366

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	124	00.10.65	38.000,00	4.047,00
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	170	00.10.26	38.000,00	3.898,80
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	171	00.11.75	38.000,00	4.465,00
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	172	00.01.00	38.000,00	380,00
			Totale valore	12.790,80

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI DIETRO LA CHIESA - (€. 4.465,00)			
Terreni Agricoli (1175 m²)	Mappale 171	pari a	€. 4.465,00
		Totale	**€. 4.465,00**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI DIETRO LA CHIESA - (€. 3.898,80)			
Terreni Agricoli (1026 m²)	Mappali 170	pari a	€. 3.898,80
		Totale	**€. 3.898,80**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI DIETRO LA CHIESA - (€. 4.047,00)			
Terreni Agricoli (1065 m²)	Mappali 124	pari a	€. 4.047,00
		Totale	**€. 4.047,00**

DESCRIZIONE DEL BENE

Si rimanda alla descrizione del bene effettuata dall'Ing. Corsucci Michele già incaricato della stima e allegata agli atti che si condivide.

ADEMPIMENTI

Terreno diviso nel piano di divisione e frazionato catastalmente. Eventuale confinamento da fare.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 4
SAN LORENZO IN CAMPO
(TERRENO VICINO ALLA CASA)

Trattasi di terreni pianeggianti, di fatto utilizzabili ad orto. Si ritiene che la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. (vedi allegato) non possa incidere di fatto sull'utilità attuale del bene e quindi sui valori di stima. Di fatto indipendentemente dal tipo di coltura e di qualità individuate nella visura catastale, i terreni si presentano organizzati sotto forma di piccoli appezzamenti pianeggianti con possibilità di irrigazione in stretta vicinanza del centro abitato. Quindi di fatto è ipotizzabile una qualità della coltura ad orto con valori compresi tra i 18.000 €./ha e i 38.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 38.000 €./ha.

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 31

Proprietà: [redacted] 1/3, [redacted] 1/3, [redacted] 1/3.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
388	Seminativo arborato	1	293
389	Seminativo arborato	1	292
390	Seminativo arborato	1	248
391	Seminativo arborato	1	514
392	Seminativo arborato	1	435
393	Seminativo arborato	1	446
394	Seminativo arborato	1	437
Totale			2.665

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	388	00.02.93	38.000,00	1.113,40
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	389	00.02.92	38.000,00	1.109,60
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	390	00.02.48	38.000,00	942,40
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	391	00.05.14	38.000,00	1.953,20
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	392	00.04.35	38.000,00	1.653,00
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	393	00.04.46	38.000,00	1.694,80
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	394	00.04.37	38.000,00	1.660,60
			Totale valore	**10.127,20**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 2.804,40)			
Terreni Agricoli (738 m²)	Mappali 389 - 393	pari a	€. 2.804,40
		Totale	**€. 2.804,40**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 2.766,40)			
Terreni Agricoli (728 m²)	Mappali 388 - 392	pari a	€. 2.766,40
		Totale	**€. 2.766,40**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 2.603,00)			
Terreni Agricoli (685 m²)	Mappali 390 - 394	pari a	€. 2.603,00
		Totale	**€. 2.603,00**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

DESCRIZIONE DEL BENE

Si rimanda alla descrizione del bene effettuata dall'Ing. Corsucci Michele già incaricato della stima e allegata agli atti che si condivide.

ADEMPIMENTI

Terreno già diviso nel piano di divisione e già frazionato catastalmente.

Da effettuare eventuale confinamento.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 5
SAN LORENZO IN CAMPO
(TERRENO VICINO LA CASA).

UNITO CON IL LOTTO 6

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 6
SAN LORENZO IN CAMPO
(TERRENI VICINO ALLA CASA)

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 31

Proprietà: [redacted] 12/48, [redacted] 4/48, [redacted] 4/48, [redacted] 4/48, [redacted] 4/48, [redacted] 4/48, [redacted] 16/48.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
67	Seminativo arborato	1	208
68	Seminativo arborato	1	106
291	Seminativo arborato	1	404
Totale			718

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno disposto intorno allo scoperto dell'edificio (part. 67, 68, 291), di proprietà dei signori [redacted]. Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

ADEMPIMENTI

Terreno già frazionato catastalmente è necessario solo effettuare un eventuale

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

confinamento.

UTILITÁ

Il terreno di fatto può essere utilizzato accorpandolo allo scoperto dell'edificio oppure utilizzandolo autonomamente come orto.

Stima – Utilizzo come scoperto

Tenuto conto che la dimensione della corte esistente non richiede un accorpamento si penalizza il coefficiente di omogeneizzazione di un ulteriore 60%.

Superficie particella: mq. 718.

Valore edificio ristrutturato: €. 1.300,00 al mq.

Coefficiente di omogeneizzazione del terreno 2% tenuto conto che il 10% viene assorbito dalla corte già esistente.

Superficie del terreno omogeneizzato: (718 x 0,02x0,6) = 8,616 mq

Valore terreno (8,616 x €. 1.300,00) = €. 11.200,80

Stima – Utilizzo come scoperto

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	67	00.02.08	38.000,00	790,40
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	68	00.01.06	38.000,00	402,80
(SEMINATIVO ARB.) ORTO	291	00.04.04	38.000,00	1.535,20
			Totale valore	2.728,40

Si ritiene di stimare il valore del bene come media delle due utilità ipotizzabili, quindi:

Valore del bene (11.200,80 + 2.728,40) / 2 = 6.964,60 (diconsi euro seimilanovecentosessantaquattro/60)

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (12/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6.964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 1.741,15
		Totale	**€. 1.741,15**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6.964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
		Totale	**€. 580,38**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6. 964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
		Totale	**€. 580,38**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6. 964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
		Totale	**€. 580,38**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6. 964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
		Totale	**€. 580,38**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] 4/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6. 964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
		Totale	**€. 580,38**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (16/48)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI VICINO LA CASA - (€. 6. 964,60)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 2.321,53
		Totale	**€. 2.321,53**

GIUDIZIO DI EQUIVALENZA

Sulla base del lavoro e delle ricerche effettuate, si può affermare che i beni oggetto del lotto n. 6 sono indivisibili (superfici in gioco, numero dei proprietari).

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 31 mapp. 285

Proprietà: [redacted] 1/3, [redacted] 1/3, [redacted] 1/3.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
285	Seminativo arborato	1	48
Totale			48

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreno di proprietà dei fratelli Sabbatini indivisibile da mettere all'asta. Terreno non preso in considerazione nel progetto di divisione. Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

ADEMPIMENTI

Terreno già frazionato catastalmente è necessario solo effettuare un eventuale confinamento.

UTILITÁ

Tenuto conto delle dimensioni, della forma e della posizione è ipotizzabile il solo accorpamento alla corte del fabbricati (particella 295).

VALORE

Superficie particella: mq. 48.

Valore edificio ristrutturato: €. 1.300,00 al mq.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Coefficiente di omogeneizzazione del terreno 2% tenuto conto che il 10% viene assorbito dalla corte già esistente.

Superficie del terreno omogeneizzato: (48 x 0,02) = 0,96 mq

Valore terreno (0,96 x €. 1.300,00) = €. 1.248,00 (diconsi euro milleduecentoquarantotto/00)

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO VICINO LA CASA - (€. 1.248,00)			
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 416,00**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO VICINO LA CASA - (€. 1.248,00)			
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 416,00**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO VICINO LA CASA - (€. 1.248,00)			
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 416,00**

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE TOTALE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI LOTTO 6 - [redacted] - (€. 996,38)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 996,38**

VALORE TOTALE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI LOTTO 6 - [redacted] (€. 996,38)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 996,38**

VALORE TOTALE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENI LOTTO 6 - [redacted] - (€. 996,38)			
Terreni Agricoli (718 m²)	Mappali 67 - 68 - 291.	pari a	€. 580,38
Terreno (48 m²)	Mappale 285	pari a	€. 416,00
		Totale	**€. 996,38**

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 7
SAN LORENZO IN CAMPO
(TERRENI DIETRO LA CASA)

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 31

Proprietà: [redacted] 4/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 4/12.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
280	Seminativo	1	609
283	Seminativo arborato	3	523
288	Seminativo arborato	1	3602
293	Seminativo arborato	1	34
384	Seminativo	1	406
385	Seminativo	1	55
387	Seminativo arborato	3	537
Totale			5.766

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto comprende un piccolo appezzamento di terreno intorno allo scoperto del fabbricato (particella 295) identificato alla particella 293 di mq.34. Comprende inoltre una striscia di terreno di mq. 3.602 (particella 288 a valle dell'edificio particella 295). Comprende inoltre un appezzamento di terreno particelle 280, 384, 385, sotto al parcheggio dell'espansione avvenuta in aderenza all'edificio particella 295. La destinazione di fatto risulta uliveto. I beni appartenenti al lotto n° 7 si possono dichiarare indivisibili tenuto conto delle dimensioni delle superfici, della loro

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

collocazione e del numero elevato dei comproprietari.

Infine l'ultimo appezzamento di terreno adibito ad orto è quello compreso tra il fiume e una strada interpoderale (particelle 283 -– 387). I terreni part. 293 e part. 288 non compaiono nel prospetto di divisione come cosa logica, considerando che la proprietà è divisa fra sei soggetti e il progetto di divisione è sottoscritto dai tre fratelli [redacted]

Inspiegabilmente gli appezzamenti di terreno corrispondente alle particelle 280 – 384 – 385 e l'appezzamento di terreno corrispondente alle particelle 283 – 387 la cui proprietà è relativa a sei soggetti compare nel progetto di divisione stipulato dai tre comproprietari [redacted]

Si ritiene che la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. non possa incidere di fatto sull'utilità attuale del bene e quindi sui valori di stima.

Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

ADEMPIMENTI

Terreno già frazionato catastalmente è necessario solo effettuare un eventuale confinamento.

VALORE

1) **Valore Particella 293**

Tenuto conto delle dimensioni, della forma e della posizione è ipotizzabile il solo accorpamento alla corte del fabbricati (particella 295).

Superficie particella: mq. 34.

Valore edificio ristrutturato: €. 1.300,00 al mq.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Coefficiente di omogeneizzazione del terreno 2% tenuto conto che il 10% viene assorbito dalla corte già esistente.

Superficie del terreno omogeneizzato: (34 x 0,02) = 0,68 mq

Valore terreno (0,68 x €. 1.300,00) = €. 884,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappale 293.	pari a	€. 294,67
		Totale	**€. 294,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappali 293.	pari a	€. 73,67
		Totale	**€. 73,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappali 293.	pari a	€. 73,67
		Totale	**€. 73,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappali 293.	pari a	€. 73,67
		Totale	**€. 73,67**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappali 293.	pari a	€. 73,67
		Totale	**€. 73,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 884,00)			
Terreno	Mappale 293.	pari a	€. 294,67
		Totale	**€. 294,67**

2) Valore Particella 288

Di fatto indipendentemente dal tipo di coltura e di qualità individuate nella visura catastale, i terreni si presentano organizzati sotto forma di piccoli appezzamenti pianeggianti con possibilità di irrigazione in stretta vicinanza del centro abitato. Quindi di fatto è ipotizzabile una qualità della coltura ad orto con valori compresi tra i 18.000 €./ha e i 38.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 38.000 €./ha.

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	**Particella**	**Superficie coltivata Ha Aa Ca**	**V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)**	**Valore totale (€.)**
SEMINATIVO ARB.	**288**	**00.36.02**	**38.000,00**	**13.687,60**
			Totale valore	**13.687,60**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappale 288.	pari a	€. 4.562,53
		Totale	**€. 4.562,53**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappali 288.	pari a	€. 1.140,63
		Totale	**€. 1.140,63**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappali 288.	pari a	€. 1.140,63
		Totale	**€. 1.140,63**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappali 288.	pari a	€. 1.140,63
		Totale	**€. 1.140,63**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappali 288.	pari a	€. 1.140,63
		Totale	**€. 1.140,63**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO DIETRO LA CASA - (€. 13.687,60)			
Terreno Agricolo (3.602 m²)	Mappale 288.	pari a	€. 4.562,53
		Totale	**€. 4.562,53**

3) Valore Particelle 280 – 384 - 385

Di fatto indipendentemente dal tipo di coltura e di qualità individuate nella visura catastale, i terreni si presentano organizzati sotto forma di piccoli appezzamenti pianeggianti con possibilità di irrigazione in stretta vicinanza del centro abitato. Quindi di fatto è ipotizzabile una qualità della coltura ad uliveto con valori compresi tra i 13.000 €./ha e i 30.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 23.000 €./ha.

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	280	00.06.09	23.000,00	1.400,70
SEMINATIVO	384	00.04.06	23.000,00	933,80
SEMINATIVO	385	00.00.55	23.000,00	126,50
			Totale valore	**2.461,10**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A GASPARINI ROSALBA (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 820,37
		Totale	**€. 820,37**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 205,09
		Totale	**€. 205,09**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 205,09
		Totale	**€. 205,09**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 205,09
		Totale	**€. 205,09**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 205,09
		Totale	**€. 205,09**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO SOTTO AL PARCHEGGIO - (€. 2.461,10)			
Terreni Agricoli (1.070 m²)	Mappali 280 - 384 - 385.	pari a	€. 820,37
		Totale	**€. 820,37**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

4) Valore Particelle 283 - 387

Di fatto indipendentemente dal tipo di coltura e di qualità individuate nella visura catastale, i terreni si presentano organizzati sotto forma di piccoli appezzamenti pianeggianti con possibilità di irrigazione in stretta vicinanza del centro abitato. Quindi di fatto è ipotizzabile una qualità della coltura ad orto con valori compresi tra i 18.000 €./ha e i 38.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 38.000 €./ha.

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO ARB.	283	00.05.23	38.000,00	1.987,40
SEMINATIVO ARB.	387	00.05.37	38.000,00	2.040,60
			Totale valore	4.028,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 1.342,67
		Totale	**€. 1.342,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 335,67
		Totale	**€. 335,67**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 335,67
		Totale	**€. 335,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 335,67
		Totale	**€. 335,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 335,67
		Totale	**€. 335,67**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (4/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – TERRENO TRA IL FIUME E LA STRADA - (€. 4.028,00)			
Terreni Agricoli (1.060 m²)	Mappali 283 - 387.	pari a	€. 1.342,67
		Totale	**€. 1.342,67**

Su richiesta delle parti vengono inserite le particelle 281 e 284 del fogli 31 di San Lorenzo in Campo

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Proprietà: [redacted] 1/3, [redacted] 1/3, [redacted] 1/3.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
281	Seminativo	1	1308
284	Seminativo arborato	3	0930
Totale			2.238

5) Valore Particelle 281 – 284

Di fatto indipendentemente dal tipo di coltura e di qualità individuate nella visura catastale, i terreni si presentano organizzati sotto forma di piccoli appezzamenti pianeggianti con possibilità di irrigazione in stretta vicinanza del centro abitato. Quindi di fatto è ipotizzabile per la particella 281 una qualità della coltura ad uliveto con valori compresi tra i 13.000 €./ha e i 30.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 23.000 €./ha. Mentre per la particella 284 è ipotizzabile una qualità della coltura ad orto con valori compresi tra i 18.000 €./ha e i 38.000 €./ha. Si assume di fatto il valore di 38.000 €./ha.

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	281	00.13.08	23.000,00	3.008,40
SEMINATIVO ARB.	284	00.09.30	38.000,00	3.534,40
			Totale valore	6.524,40

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/3)

SAN LORENZO IN CAMPO – PARTICELLE AGGIUNTE - (€. 6.524,40)			
Terreni Agricoli (1.308 + 930 m²)	Mappali 281 – 284.	pari a	€. 2.180,80
		Totale	**€. 2.180,80**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] (1/3)

SAN LORENZO IN CAMPO – PARTICELLE AGGIUNTE - (€. 6.524,40)			
Terreni Agricoli (1.308 + 930 m²)	Mappali 281 – 284.	pari a	€. 2.180,80
		Totale	**€. 2.180,80**

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted] 1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO – PARTICELLE AGGIUNTE - (€. 6.524,40)			
Terreni Agricoli (1.308 + 930 m²)	Mappali 281 – 284.	pari a	€. 2.180,80
		Totale	**€. 2.180,80**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

RIASSUNTO

PROPRIETÁ	VALORE SINGOLE PARTICELLE	VALORE TOTALE SUL LOTTO
[redacted]	€. 294,67 + €. 4.562,53 + €. 820,36 + €. 1.342,67	€. 7.020,23
[redacted]	€. 73,67 + €. 1.140,63 + €. 205,09 + €. 335,67 + €. 2.180,80	€. 3.935,86
[redacted]	€. 73,67 + €. 1.140,63 + €. 205,09 + €. 335,67	€. 1.755,06
[redacted]	€. 73,67 + €. 1.140,63 + €. 205,09 + €. 335,67 + €. 2.180,80	€. 3.935,86
[redacted]	€. 73,67 + €. 1.140,63 + €. 205,09 + €. 335,67+ €. 2.180,80	€. 3.935,86
[redacted]	€. 294,67 + €. 4.562,53 + €. 820,36 + €. 1.342,67	€. 7.020,23
	SOMMANO	€. 27.638,87

GIUDIZIO DI EQUIVALENZA

Per quanto riguarda l'equivalenza non ha senso parlare dell'equivalenza. Il bene è da considerarsi indivisibile e quindi l'unica strada è la vendita in blocco e la distribuzione dei proventi secondo le quote di comproprietà.

Dalle ricerche effettuate risulta inoltre che in aderenza alle particelle 280 - 384 - 385 esiste ancora a carico di [redacted] la particella 281 che non compare nell'elenco pervenuto al CTU degli immobili da considerare.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 8
SAN LORENZO IN CAMPO
(CASA VECCHIA)

Trattasi di porzione di villetta isolata in stato di abbandono, ubicata in zona semicentrale in Via San Vito sul Cesano n. 19 del Comune di San Lorenzo in Campo della superficie commerciale di mq. 54,27 di proprietà dei signori: [redacted]. L'unità immobiliare dotata di piccolo scoperto è disposta sui seguenti piani: piano seminterrato adibito a cantina, piano terra adibito a cucina, piano primo destinato a camera da letto e bagno, piano soffitta con soffitta e ripostiglio.

I collegamenti tra i vari piani sono realizzati tramite una scala comune con le altre tre unità immobiliari.

L'edificio in stato di completo abbandono è localizzato in zona semicentrale dal centro di San Lorenzo in Campo, è ottimamente collegato con la viabilità principale e la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di quartiere con edilizia rada ed edifici bassi (due piani) con ricca dotazione di verde. L'unità immobiliare non è dotata di autorimessa e i collegamenti tramite la scala comune risultano "poco funzionali". L'utilità consiste soprattutto nell'accorpamento con le altre unità immobiliari al fine di costituire un'ampia villa con grande "parco" privato. La costruzione dell'immobile risale presumibilmente ai primi anni del 900. È da mettere in conto una ristrutturazione radicale con l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda la legittimità del fabbricato, non esistono progetti presso il Comune di San Lorenzo in Campo, ciò in considerazione dell'età del fabbricato, quindi la legittimità va verificata sulla base delle planimetrie catastali che risultano conformi allo stato di fatto.

Si specifica che il bene risulta indivisibile tenuto conto del numero dei proprietari e delle superfici in gioco. Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

A) TERRENI

San Lorenzo in Campo provincia di Pesaro (PU), Fg. 31 mapp. 295 e 299

Proprietà: [redacted] 1/3, [redacted] 1/6, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/12, [redacted] 1/6.

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
295	Ente urbano		
299	Ente urbano		140
Totale			

B) VALORE EDIFICO ALLO STATO DI FATTO

TABELLA CALCOLO SUPERFICI FABBRICATO (Rif. D.P.R. 138/98 Allegato C)

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. equivalente mq
Seminterrato	5,10 x 3,00	15,30	0,40	6,12
Piano terra	4,15 x 4,80	19,92	1,00	19,92
Piano primo	5,32 x 4,20	22,34	1,00	22,34
Piano sottotetto	3,68 x 3,73	13,72	0,20	2,74
Ripostiglio	1,23 x 2,30	2,76	0,20	0,55
Scoperto (14,60 + 1,20 /2 x 24,20)	14,60 + 1,20 /2 x 24,20	191,18		
A detrarre	4,80 x 4,20	20,16		
A detrarre particella 293		31,00		
Scoperto		20,00	0,10	0,20
Scoperto restante	140 - 20	120,00	0,02	2,40
			Sommano mq.	**54,27**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE - FABBRICATO E ANNESSI

In base alle considerazioni svolte e dai calcoli effettuati, il valore delle unità prese in considerazione è di:

Valore ristrutturato = 1.300,00 €./mq.

Costo di costruzione = 1.000,00 €./mq.

Valore unità immobiliare = (mq 54,27 x 300,00 €/mq) = €. 16.281,00 (diconsi euro sedicimiladuecentoottantuno/00).

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/3)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 5.427,00
		Totale	**€. 5.427,00**

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/6)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 2.713,50
		Totale	**€. 2.713,50**

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 1.356,75
		Totale	**€. 1.356,75**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 1.356,75
		Totale	**€. 1.356,75**

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 1.356,75
		Totale	**€. 1.356,75**

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/12)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 1.356,75
		Totale	**€. 1.356,75**

VALORE DELLA PARTE ATTRIBUITA A [redacted] (1/6)

SAN LORENZO IN CAMPO –CASA VECCHIA - (€. 16.281,00)			
Fabbricati e scoperto (parte)	Mappali 295 sub. 1 - graffato mapp. 299	pari a	€. 2.713,50
		Totale	**€. 2.713,50**

GIUDIZIO DI EQUIVALENZA

Per quanto riguarda l'equivalenza, nel caso specifico non ha senso parlare di equivalenza. Il bene è da considerarsi indivisibile e quindi l'unica strada percorribile è la vendita con la distribuzione dei proventi secondo le quote di comproprietà.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 9
IMMOBILI IN ARCEVIA – LA CAVA

STIMA DEI BENI

Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

Durante la valutazione di equivalenza effettuata si è constatato che la posizione del manufatto (capannone) riportato in mappa non coincide con quella riportata nel piano di divisione. In assenza di verifiche topografiche e catastali abbastanza complesse, si ritiene che in fase di estensione del progetto di divisione il tecnico abbia tenuto conto della posizione del capannone così come risulta dallo stato di fatto. In fase di frazionamenti si dovrà esaminare la questione ed apportare eventuali rettifiche. In definitiva come richiesto nel quesito si ritiene di dover dare un giudizio sulla documentazione agli atti. In fase di divisione andrà regolata anche la questione relativa alla rimozione dei rifiuti speciali presenti nei terreni ed addebitata dal Comune di Arcevia (vedi allegato) a tutti e tre i proprietari.

A) TERRENI

Castelleone di Arcevia provincia di Ancona (AN), Fg. 1

Proprietà: [redacted] **proprietà per 1/3**

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
10	Seminativo	5	4196
11	Seminativo	5	2824
12	Seminativo	3	1394

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

13	**Seminativo**	**3**	**9667**
35	**Seminativo**	**4**	**16086**
379	**Seminativo**	**5**	**11196**
380	**Seminativo**	**5**	**7000**
Totale			**52.363**

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	**10**	**00.41.96**	**15.000,00**	**6.294,00**
SEMINATIVO	**11**	**00.28.24**	**15.000,00**	**4.236,00**
SEMINATIVO	**12**	**00.13.94**	**15.000,00**	**2.091,00**
SEMINATIVO	**13**	**00.96.67**	**15.000,00**	**14.500,50**
SEMINATIVO	**35**	**01.60.86**	**15.000,00**	**24.129,00**
SEMINATIVO	**379**	**01.11.96**	**15.000,00**	**16.794,00**
SEMINATIVO	**380**	**00.70.00**	**15.000,00**	**10.500,00**
			Totale valore	**78.544,50**

B) VALORE EDIFICO ESISTENTE SULL'AREA

Per quanto riguarda la stima dei manufatti (capannone e capanni) si ribadisce la stima esistente agli atti a firma dell'ing. Corsucci, ossia:

al valore dell'area va aggiunto il valore dei beni che vi insistono, computati con un valore pari al costo di costruzione pari a €./mq. 400,00, applicando un deprezzamento pari al 40% che, tiene conto dello stato di manutenzione, finitura e età della struttura (40 anni) ottenendo:

magazzino mq. 435 x €./mq. 400,00 x 0,40 €. 69.600,00

a detrarre importo per spese tecniche - €. 4.000,00

Valore immobile (€. 69.600,00 - €. 4.000,00) = €. 65.600,00

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]:

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	10/A	00.28.34	15.000,00	4.251,00
SEMINATIVO	11/A	00.27.58	15.000,00	4.137,00
SEMINATIVO	13/B	00.25.07	15.000,00	3.760,50
SEMINATIVO	13/C	00.21.30	15.000,00	3.195,00
SEMINATIVO	13/D	00.00.42	15.000,00	63,00
SEMINATIVO	35/C	00.54.13	15.000,00	8.119,50
SEMINATIVO	379/D	00.02.70	15.000,00	405,00
SEMINATIVO	379/F	00.00.83	15.000,00	124,50
SEMINATIVO	380/C	00.09.15	15.000,00	1.372,50
SEMINATIVO	380/D	00.00.32	15.000,00	48,00
			Totale valore	25.476,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – LA CAVA - (€. 47.342,67)			
Terreni Agricoli (16.984 m²)	Mappali 10/A - 11/A - 13/B - 13/C - 13/D - 35/C - 379/D - 379/F - 380/C - 380/D	pari a	€. 25.476,00
Fabbricati	Mappale 376 parte	pari a	€. 21.866,67
		Totale	**€. 47.342,67**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]:

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	35/B	00.53.88	15.000,00	8.082,00
SEMINATIVO	379/A	00.90.10	15.000,00	13.515,00
SEMINATIVO	379/H	00.01.56	15.000,00	234,00
SEMINATIVO	380/B	00.19.74	15.000,00	2.961,00
			Totale valore	24.792,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – LA CAVA - (€. 46.658,67)			
Terreni Agricoli (16.528 m²)	Mappali 35/B - 379/A - 379/H - 380/B	pari a	€. 24.792,00
Fabbricati	Mappali 376 parte	pari a	€. 21.866,67
		Totale	**€. 46.658,67**

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]:

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	10/B	00.13.62	15.000,00	2.043,00
SEMINATIVO	11/B	00.00.66	15.000,00	99,00
PASCOLO	12	00.13.94	15.000,00	2.091,00
SEMINATIVO	13/A	00.34.70	15.000,00	5.205,00
SEMINATIVO	35/A	00.46.98	15.000,00	7.047,00
SEMINATIVO	379/B	00.04.36	15.000,00	654,00
SEMINATIVO	379/E	00.02.67	15.000,00	400,50
SEMINATIVO	379/G	00.01.50	15.000,00	225,00
SEMINATIVO	380/A	00.38.46	15.000,00	5.769,00
SEMINATIVO	380/E	00.00.07	15.000,00	10,50
			Totale valore	23.544,00

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – LA CAVA - (€. 45.410,67)			
Terreni Agricoli (15.696 m²)	Mappali 10/B - 11/B - 12 - 13/A - 35/A - 379/B - 379/E - 379/G - 380/A - 380/E	pari a	€. 23.544,00
Fabbricati	Mappali 376 parte - 381 - 382	pari a	€. 21.866,67
		Totale	**€. 45.410,67**

ADEMPIMENTI FUTURI

Adempimenti futuri per arrivare alla divisione:

1) Frazionamento della proprietà.
2) Accertamento dei manufatti.
3) Provvedimento di divisione.
4) Eventuali esecuzioni immobiliari.

Si sottolinea che queste operazioni hanno un costo, anche di una certa entità, che va quantificata.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 10
IMMOBILI IN ARCEVIA – ACQUA PURGATIVA

Trattasi di terreno agricoli, alcuni pianeggianti alcuni "in scarpata" (pascolo).

Per quanto tutto non previsto e non espresso, si fa riferimento alle descrizioni, alle verifiche e alle ricerche effettuate in precedenza come da allegato dell'ing. Corsucci Michele. In questa sede viene rimodulato ed aggiornato il valore di stima del bene, come richiesto nel quesito.

A) TERRENI

Castelleone di Arcevia provincia di Ancona (AN), Fg. 1

Proprietà: [redacted] **proprietà per 1/3**

Particelle	Qualità	Classe	Superficie
21	Pascolo	4	3938
22	Pascolo	3	1034
23	Seminativo	5	2480
164	Seminativo	3	23530
171	Seminativo	4	13976
207	Seminativo	3	11816
Totale			56.774

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
PASCOLO	21	00.39.38	2.900,00	1.142,02
PASCOLO	22	00.10.34	2.900,00	299,86
SEMINATIVO	23	00.24.80	15.000,00	3.720,00
SEMINATIVO	164	02.35.30	15.000,00	35.295,00
SEMINATIVO	171	01.39.76	15.000,00	20.964,00
SEMINATIVO	207	01.18.16	15.000,00	17.724,00
			Totale valore	79.144,88

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]:

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
PASCOLO	21/A	00.16.53	2.900,00	479,37
SEMINATIVO	164/B	00.30.91	15.000,00	4.636,50
SEMINATIVO	164/E	00.24.24	15.000,00	3.636,00
SEMINATIVO	171/A	00.44.36	15.000,00	6.654,00
SEMINATIVO	207/A	00.58.88	15.000,00	8.832,00
			Totale valore	24.238,20

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – ACQUA PURGATIVA - (€. 24.238,20)			
Terreni Agricoli (13.056 m²)	Mappali 21/A - 164/B - 164/E - 207/A	pari a	€. 17.584,20
Terreni Agricoli (4436 m²)	Mappali 171/A	pari a	€. 6.654,00
		Totale	**€. 24.238,20**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
PASCOLO	21/B	00.21.24	2.900,00	615,96
SEMINATIVO	164/C	00.28.38	15.000,00	4.257,00
SEMINATIVO	164/D	00.24.52	15.000,00	3.678,00
SEMINATIVO	171/C	00.42.16	15.000,00	6.324,00
SEMINATIVO	207/B	00.59.28	15.000,00	8.892,00
			Totale valore	23.766,96

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – ACQUA PURGATIVA - (€. 23.766,96)			
Terreni Agricoli (13.342 m²)	Mappali 21/B - 164/C - 164/D - 207/B	pari a	€. 17.442,96
Terreni Agricoli (4.216 m²)	Mappali 171/C	pari a	€. 6.324,00
		Totale	**€. 23.766,96**

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
PASCOLO	21/D	00.00.29	2.900,00	8,41
PASCOLO	22/A	00.10.15	2.900,00	294,35
SEMINATIVO	23	00.24.80	15.000,00	3.720,00
SEMINATIVO	164/A	00.26.33	15.000,00	3.949,50
SEMINATIVO	164/F	00.27.71	15.000,00	4.156,50
SEMINATIVO	164/G	00.46.25	15.000,00	6.937,50
SEMINATIVO	171/B	00.47.28	15.000,00	7.092,00
			Totale valore	26.158,26

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

ARCEVIA – ACQUA PURGATIVA - (€. 26.158,26)			
Terreni Agricoli (13.553 m²)	Mappali 21/D - 22/A - 23 - 164/A - 164/F - 164/G	pari a	€. 19.066,26
Terreni Agricoli (4.728 m²)	Mappali 171/B	pari a	€. 7.092,00
		Totale	**€. 26.158,26**

ADEMPIMENTI FUTURI

Adempimenti futuri per arrivare alla divisione:

1) Frazionamento della proprietà.
2) Provvedimento di divisione.
3) Eventuali esecuzioni immobiliari.

Si sottolinea che queste operazioni hanno un costo, anche di una certa entità, che va quantificata.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

LOTTO N. 11
(IMMOBILI A CASTELLEONE DI SUASA).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - FABBRICATO

Immobili in Comune di Castelleone di Suasa (AN) località Contrada Ville, distinti al Catasto Terreni al Foglio 16 mappali n. 9 – 10 – 11 – 12 – 23 – 24 – 74 su cui insistono: una vecchia casa colonica ristrutturata, **censita al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 1 di categoria catastale A/3** consistenza di 3,5 vani e rendita pari a €. 155,45; un magazzino, **censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 2 di categoria catastale C/2** consistenza di 60 mq. e rendita pari a €. 80,57; un ricovero attrezzi, **censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 3 di categoria catastale C/6** consistenza di 40 mq. e rendita pari a €. 55,78. I beni immobili risultano di proprietà dei signori: [redacted] con diritti e oneri reali in proprietà per 1/3 ciascuno. *(Vedi allegato n.2 e allegato n.3 del lotto n. 11)*.

DESCRIZIONE DEL BENE - FABBRICATO

L'immobile è costituito da terreni agricoli su cui insiste una vecchia casa colonica ristrutturata dopo il progetto di divisione dell'anno 1985dal Sig. [redacted] concessione n. 67/11/92 del 02/05/1992 *(Vedi allegati n.10 - n.11 - n.12 - n.13 del lotto n. 11).*

Come detto sugli immobili intestati a [redacted], esiste "un progetto di divisione stipulato in data 20/07/1985 tra le parti intestatarie".

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

A tale progetto di divisione non è mai stata data esecuzione con frazionamenti e atti.

Sulle proprietà indivise le quote di proprietà sono le seguenti: proprietà per 1/3 a favore di [redacted], proprietà per 1/3 a favore di 1/3 [redacted] proprietà per 1/3 a favore di [redacted] In particolare la proprietà "attribuita" a [redacted] su cui sono stati effettuati diversi e consistenti lavori di ristrutturazione risulta delimitata da recinzioni ed è occupata dal Sig. [redacted]

Gli appezzamenti attribuiti a [redacted] e [redacted] risultano attualmente detenuti e coltivati dagli stessi.

Le destinazioni urbanistiche dei terreni risultano dai certificati allegati (zona agricola E3 parte, zona agricola E1 parte).

Secondo la stima dell'ing. Michele Corsucci risalente al 19/11/2013 il valore degli immobili comprendente la casa colonica e i terreni era di €. 306.776,58, al lordo dei lavori di ristrutturazione della casa colonica effettuati da [redacted]

La stima aggiornata degli immobili allo stato attuale, al netto dei lavori effettuati sulla casa colonica e delle spese sostenute dal Sig. [redacted], porta ai seguenti risultati:

A) TERRENI

Castelleone di Suasa provincia di Ancona (AN), Fg. 16

Proprietà: [redacted] **proprietà per 1/3**

Particelle	Qualità	Classe	Superficie parte m²	Superficie totale m²
9	Fabb. Rurale	/		348
10/A	Seminativo	3	206	1056
10/B	Seminativo	3	850	
11/A	Seminativo arborato	4	3208	14955

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

11/B	Seminativo arborato	4	7520	
11/C	Seminativo arborato	4	4227	
12	Seminativo	3		9437
23/A	Seminativo arborato	4	8834	9402
23/B	Seminativo arborato	4	568	
24	Seminativo	3		1411
74/A	Seminativo	3	10925	11369
74/B	Seminativo	3	444	
			Superficie Totale	mq. 47.978

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
FABBR. RURALE	9			
SEMINATIVO	10/A	00.08.50	12.500,00	1.062,50
SEMINATIVO	10/B	00.02.06	12.500,00	257,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/A	00.32.08	12.500,00	4.010,00
SEMINATIVO ARBOR.	11/B	00.75.20	12.500,00	9.400,00
SEMINATIVO ARBOR.	11/C	00.42.27	19.950,00	8.432,86
SEMINATIVO	12	00.94.37	12.500,00	11.796,25
SEMINATIVO ARBOR.	23/A	00.88.34	12.500,00	11.042,50
SEMINATIVO ARBOR.	23/B	00.05.68	19.950,00	1.133,16
SEMINATIVO	24	00.14.11	12.500,00	1.763,75
SEMINATIVO	74/A	01.09.25	19.950,00	21.795,38
SEMINATIVO	74/B	00.04.44	12.500,00	555,00
			Totale valore	€. 71.248,90

Per la stima dei terreni si fa riferimento al "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Ancona (anno 2018)". Tali valori sono compresi tra un minimo e un massimo. Il listino è pubblicato da Exeo edizioni con la collaborazione

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

dell'ing. Antonio Iovine *(Vedi allegati n.18)*. Nella valutazione dei terreni seppur confinanti, sono stati introdotti valori/ettaro diversi in relazione ai seguenti dati di fatto:

- Accessibilità.
- Esposizione.
- Condizioni pedologiche.
- Lavorabilità.

I valori assunti sono comunque compresi nell'intervallo fornito dalla tabella dei valori dei terreni agricoli per il Comune di Castelleone di Suasa (vedi allegato).

VALORE EDIFICO

TABELLA CALCOLO SUPERFICI FABBRICATO (Rif. D.P.R. 138/98 Allegato C)

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. equivalente mq
Capanno sul retro	12,15 x 2,49	20,25	0,35	10,59
Cantina	12,15 x 5,28	64,15	0,40	25,66
Cantina	8,25 x 4,60	37,95	0,40	15,18
Magazzino esterno	8,09 x 6,44	52,10	0,50	26,05
Magazzino esterno	4,85 x 6,10	29,59	0,45	13,31
Piano superiore	4,60 x 8,25	37,95	1.00	37,95
Piano superiore	5,28 x 12,15	64,15	1.00	64,15
Scoperto	94,5	94,5	0,10	9,45
Scoperto (348-94,5)	253,5	253,5	0,02	5,07
			Sommano mq.	**207,41**

STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE COMMERCIALE - FABBRICATO E ANNESSI

In base alle considerazioni svolte e dai calcoli effettuati, il valore delle unità prese in considerazione è di:

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Valore di mercato attuale = 900,00 €./mq.

Valore di mercato attuale della casa colonica con annessi e corte al lordo dei costi di ristrutturazione = (€. 900,00/mq. x 207,41 mq.) = €. 186.669,00 (diconsi euro centoottantaseimilaseicentosessantanove/00).

Valore dell'immobile al netto dei costi di ristrutturazione e interventi vari:

Valore di ristrutturazione medio = 804,00 €./mq.

Valore unità immobiliare = (mq 207,41 x 96,00 €/mq) = €. 19.911,30 (diconsi euro diciannovemilanovecentoundici/30).

STIMA DELLE PARTI COME DA PROGETTO DI DIVISIONE

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A SABBATINI BRUNO:

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
FABBR. RURALE	9			
SEMINATIVO	10/B	00.02.06	12.500,00	257,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/B	00.75.20	12.500,00	9.400,00
			Totale valore	€. 9.657,50

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

CASTELLEONE DI SUASA - [redacted] - (€. 29.568,80)			
Terreni Agricoli	Mappali 10/B e 11/B	pari a	€. 9.657,50
Fabbricati	Mappale 165 subalterni 1 - 2 - 3	pari a	€. 19.911,30
		Totale	**€. 29.568,80**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	11/C	00.42.27	19.950,00	8.432,86
SEMINATIVO ARBOR.	23/B	00.05.68	19.950,00	1.133,16
SEMINATIVO	74/A	01.09.25	19.950,00	21.795,38
			Totale valore	€. 31.361,39

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

CASTELLEONE DI SUASA - [redacted] (€. 31.361,39)			
Terreni Agricoli	Mappali 11/C - 23/B - 74/A	pari a	€. 31.361,39
		Totale	**€. 31.361,39**

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	10/A	00.08.50	12.500,00	1.062,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/A	00.32.08	12.500,00	4.010,00
SEMINATIVO	12	00.94.37	12.500,00	11.796,25
SEMINATIVO ARBOR.	23/A	00.88.34	12.500,00	11.042,50
SEMINATIVO	24	00.14.11	12.500,00	1.763,75
SEMINATIVO	74/B	00.04.44	12.500,00	555,00
			Totale valore	€. 30.230,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [redacted]

CASTELLEONE DI SUASA - [redacted] (€. 30.230,00)			
Terreni Agricoli	Mappali 10/A - 11/A - 12 - 23/A - 24 - 74/A	pari a	€. 30.230,00
		Totale	**€. 30.230,00**

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

La discordanza tra superfici catastali come da visure e superfici misurate nella mappa, sono di entità tali per cui risultano ininfluenti ai fini delle valutazioni di stima e delle divisioni.

Comunque eventuali rettifiche secondo decisioni delle parti, potranno essere effettuate in fase di osservazioni sulla divisione e in particolare durante i frazionamenti.

ADEMPIMENTI FUTURI

Adempimenti futuri per arrivare alla divisione:

1) Frazionamento della proprietà come da progetto di divisione.
2) Accatastamento dei manufatti.
3) Provvedimento di divisione.
4) Eventuali esecuzioni immobiliari sulle parti.

Si sottolinea che queste operazioni hanno un costo, anche di una certa entità, che può essere quantificata se richiesta.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

NOTE CONCLUSIVE

Valore totale dei lotti:

LOTTO	VALORE TOTALE
LOTTO 1	€. 91.414,80
LOTTO 2	€. 184.945,60
LOTTO 3	€. 12.790,80
LOTTO 4	€. 10.127,20
LOTTO 5	€. 0,00
LOTTO 6	€. 8.212,60
LOTTO 7	€. 27.638,87
LOTTO 8	€. 16.281,00
LOTTO 9	€. 144.144,50
LOTTO 10	€. 79.144,88
LOTTO 11	€. 91.160,20
SOMMANO	€. 665.860,45

NB: i valori del lotto 11 alla data attuale inglobando le migliorie effettuate ammontano a €.257.917,90

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo e alla documentazione fotografica prodotta.

Pesaro, lì 29-10-2018

Con osservanza

Il C.T.U.

IN FEDE

Dominici geom. Marco

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

DISTINTA ALLEGATI

Allegato Verbali di sopralluogo.

LOTTO 1

Allegato 1. Estratto di mappa.
Allegato 2. Visura catastale.
Allegato 3. Visura storica catastale.
Allegato 4. Planimetria catastale.
Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.
Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.
Allegato 7. Concessioni edilizie.
Allegato 8. Elaborati grafici.
Allegato 9. Documentazione fotografica.
Allegato 10. Ispezioni ipotecarie.

LOTTO 2

Allegato 1. Estratto di mappa.
Allegato 2. Visura catastale.
Allegato 3. Visura catastale storica.
Allegato 4. Planimetria catastale.
Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.
Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.
Allegato 7. Concessioni edilizie.
Allegato 8. Elaborati grafici.
Allegato 9. Documentazione fotografica.
Allegato 10. Ispezioni ipotecarie.
Allegato 11. Certificato di residenza.

LOTTO 3

Allegato 1. Estratto di mappa.
Allegato 2. Visura catastale.
Allegato 3. Visura catastale storica.
Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato 5. Inquadramento zona.
Allegato 6. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.
Allegato 7. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.
Allegato 8. Prospetto di divisione.
Allegato 9. Documentazione fotografica.
Allegato 10. Ispezioni ipotecarie.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Allegato 11. Listino dei valori immobiliari.

LOTTO 4

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.

Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.

Allegato 7. Prospetto di divisione.

Allegato 8. Documentazione fotografica.

Allegato 9. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 10. Listino dei valori immobiliari.

LOTTO 5

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.

Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.

Allegato 7. Prospetto di divisione.

Allegato 8. Documentazione fotografica.

Allegato 9. Ispezioni ipotecarie.

LOTTO 6

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.

Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.

Allegato 7. Documentazione fotografica.

Allegato 8. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 9. Listino dei valori immobiliari.

LOTTO 7

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.

Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.

Allegato 7. Documentazione fotografica.

Allegato 8. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 9. Listino dei valori immobiliari.

LOTTO 8

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Planimetria catastale.

Allegato 5. Estratto P.R.G. San Lorenzo in Campo.

Allegato 6. Norme tecniche di attuazione San Lorenzo in Campo.

Allegato 7. Concessioni edilizie.

Allegato 8. Documentazione fotografica.

Allegato 9. Ispezioni ipotecarie.

LOTTO 9

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Planimetria catastale.

Allegato 5. Inquadramento zona.

Allegato 6. Estratto P.R.G. Comune di Arcevia.

Allegato 7. Norme tecniche di attuazione Comune di Arcevia.

Allegato 8. Concessioni edilizie.

Allegato 9. Elaborati grafici.

Allegato 10. Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 11. Documentazione fotografica.

Allegato 12. Prospetto di divisione.

Allegato 13. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 14. Accordo di divisione originale.

Allegato 15. Listino dei valori immobiliari.

Allegato 16. Documenti ripristino cava.

LOTTO 10

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417

Allegato 5. Inquadramento zona.

Allegato 6. Estratto P.R.G. Comune di Arcevia.

Allegato 7. Norme tecniche di attuazione Comune di Arcevia.

Allegato 8. Documentazione fotografica.

Allegato 9. Prospetto di divisione.

Allegato 10. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 11. Accordo di divisione originale.

Allegato 12. Listino dei valori immobiliari.

LOTTO 11

Allegato 1. Estratto di mappa.

Allegato 2. Visura catastale.

Allegato 3. Visura catastale storica.

Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 5. Planimetria catastall.

Allegato 6. Inquadramento zona.

Allegato 7. Estratto P.R.G. Comune di Castelleone di Suasa

Allegato 8. Norme tecniche di attuazione Comune di Castelleone di Suasa.

Allegato 9. Concessioni edilizie.

Allegato 10. Elaborati grafici.

Allegato 11. Scheda di rilevamento edifici rurali.

Allegato 12. Primo condono presentato.

Allegato 13. Secondo condono presentato.

Allegato 14. Documentazione fotografica.

Allegato 15. Prospetto di divisione.

Allegato 16. Ispezioni ipotecarie.

Allegato 17. Accordo di divisione originale.

Allegato 18. Listino dei valori immobiliari.

Allegato 19. Stime precedenti Ing. Corsucci.

****

Studio Tecnico Topografico Geom. Marco Dominici - via Ravenna, 22 - 61122 Pesaro - Tel. 0721/1651561
E-Mail: geom.marcodominici@tiscali.it - Piva: 02422780417