

COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA

Sede in largo G.Leopardi n.7 Pioraco (MC) C.A.P. 62025

PIORACO , li 05/08/2025

Prot. n°362

Alla c.a. Unione Montana Potenza Musone
Viale Mazzini , 29 San Severino Marche

Oggetto: Legge 16 Giugno 1927 n° 1766-R.D. 26 Febbraio 1928 n° 332-Legge Regionale 24 Dicembre 2008 n° 37-Legge Regionale 11 Dicembre 2013 n° 35-USI CIVICI-LEGITTIMAZIONE ED ALIENAZIONE DI TERRENO GRAVATO DA USI CIVICI SITO IN PIORACO (MC) –FOGLIO 18 PARTICELLA 395.

Il sottoscritto Sig. Giampaolo Boldrini , non in proprio conto ma in qualita' di Presidente pro-tempore della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa con sede a Pioraco (MC) – cod. Fiscale 00284460433, in relazione alla Delibera della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa n.....⁰⁴ del^{05/08/2025}..... ;

CHIEDE

Il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.12 della Legge 16/06/1927 n°1766 per l'alienazione e liquidazione dell'uso civico, a favore del sig. Roberto Agostinelli nato a Pioraco il 24/10/1960 (C.F. GSTRRT60R24G690A) di un terreno di proprieta' della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa sito in Pioraco (MC) – censito al Catasto e distinto al Foglio 18 con la particella 395 (superficie metri-quadrati 45,00).

Alla presente si allega;

- Perizia di valutazione del Geometra Andrea Radichetti e relativi allegati;
- Delibera della Comunanza Agraria Pioraco-Costa n.....⁰⁴ del^{05/08/2025}.....;

Restando in attesa di un cortese riscontro, invio deferenti ossequi.

II PRESIDENTE

Sig. Giampaolo Boldrini



COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA

Sede in largo G.Leopardi n.7 Pioraco (MC) C.A.P. 62025
Cod.fiscale e P.IVA (00284460433)

AVVISO PUBBLICO

Di avvenuto deposito nella Segreteria dell'Ente Agrario degli atti inerenti proposta di legittimazione di un appezzamento di terreno di demanio civico occupato dal Sig. Roberto Agostinelli ;

IL Presidente

Vista la legge 16/06/1927, n° 1766;
Visto il R.D. 26/06/1928, n° 332;
Vista la legge 25/11/2017, n°168;

rende noto

Che sono stati depositati nell'ufficio di Segreteria dell'Ente Agrario gli atti riguardanti le operazioni compiute dal perito demaniale all'uopo incaricato per la redazione della proposta di legittimazione dei sottoindicati terreni di demanio civico siti in agro del Comune di Pioraco appartenenti all'Ente agrario medesimo, analiticamente indicati negli stessi ;

- a) Dati catastali Foglio n° 18 particella n° 395 sub. 20 superficie mq.45;**
- b) Localita' nei pressi del Viale della Vittoria ;**

Chiunque vi abbia interesse potra' prendere visione durante gli orari di Ufficio, di tutta la documentazione depositata . Avverso la proposta di legittimazione di che trattasi potranno essere attivate le seguenti opposizioni:

-da parte di questo Ente, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di pubblicazione di questo avviso;

-da parte dell'occupatore dei terreni entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di notifica di questo avviso medesimo occupatore (i trenta giorni decorrono dalla data dell'ultima notifica se risultano interessati piu' occupatori).

Se entro i predetti termini le opposizioni non siano pervenute a questo Ente e contestualmente indirizzate alla struttura Regionale competente in materia di usi civici ,la Regione Marche con atto dirigenziale rendera' esecutiva la proposta di legittimazione .

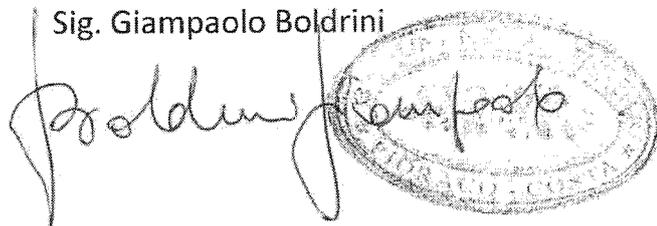
Se invece saranno avanzate opposizioni ,la Regione Marche ,attraverso la struttura competente provvedera' per la risoluzione di esse in contenzioso e potra' rendere esecutiva la proposta di legittimazione nelle parti non impugnate, eventuali opposizioni riguardanti la contestazione della qualitas soli del terreno in argomento ,restano di competenza del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Bologna.

Pioraco, li 08/08/2025
Prot. N° 363

Il Presidente

Comunanza Agraria Pioraco-Costa

Sig. Giampaolo Boldrini



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Giampaolo Boldrini". To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA" around the perimeter and "PIORACO-COSTA" in the center.



COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA
 (PROVINCIA di MACERATA)
 Sede legale largo G. Leopardi, 7- CAP 62025 Pioraco (MC)
 c.f. e p.iva 00284460433

Copia di DELIBERAZIONE ORIGINALE del CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE

| | |
|-------------------|---|
| Atto n. <u>04</u> | OGGETTO: Legittimazione ed Alienazione di terreno gravato da usi civici sito in Pioraco (MC) al foglio n. 18 part. 395. |
|-------------------|---|

Del 05/08/2025

L'anno duemila/ 25 il giorno 05 del mese Agosto alle ore 16:00 nella sala delle adunanze consiliari, convocato con inviti scritti recapitati a termine di legge si è riunito, in seduta Prima, di 1 convocazione, il Consiglio di Amministrazione della Comunanza Agraria di Pioraco – Costa.

Risultano

Parere favorevole sulla proposta per la
 regolarità tecnica e contabile

Addi, 05/08/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sig. *Boldrini Giampaolo*

| IL PRESIDENTE | Presente | Assente |
|--------------------------|----------|---------|
| Sig. Giampaolo Boldrini | X | |
| CONSIGLIERI | Presente | Assente |
| Sig. Marco Miconi | | X |
| Sig. Claudio Tamagnini | X | |
| Sig. Giulio Cotechini | X | |
| Ing. Riccardo Ottaviucci | X | |

Presenti n. quattro

Assenti n. uno

Presiede il Presidente Sig. Giampaolo Boldrini

Assiste il Segretario Arch. Daniela Tamagnini

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare, il Presidente dichiara aperta l'adunanza.

In prosecuzione di seduta, il Presidente accerta che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare.

Vengono dal Presidente nominati a scrutatori i signori: Sig. Riccardo Ottaviucci Sig. Giulio Cotechini

Il Consiglio Amministrativo

Premesso;

-Vista la domanda del Sig. Roberto Agostinelli , intesa ad ottenere in vendita un frustolo di terreno di proprietà di questa Comunità Agraria , identificata al Catasto del Comune di Pioraco, al foglio n. 18 particella 395, in Viale della Vittoria n. 2;

-Vista la Legge n° 1766 del 16/06/1927, ad oggetto “ Conversione in Legge del R.D. 22 Maggio 1924, n° 751, riguardante il riordinamento degli Usi Civici del Regno, del R.D. 28 Agosto 1924, n° 895, che proroga i termini assegnati dall’ Articolo 2 del R.D.L. 22 Maggio 1924,n° 751”;

-Visto il R.D.L. n° 332 del 26/02/1928, ad oggetto;

“ Approvazione del Regolamento per la esecuzione della Legge 16/06/1927 n° 1766, sul riordino degli Usi Civici del Regno” e ss.mm.ii. ;

-Vista la Legge Regionale 11 Novembre 2013 n°35,art.3, comma2;

-Vista la Legge Regionale 24 Dicembre 2008 n° 37, art.8;

- Vista la Legge n° 168/2017 “ Norme in materia di Diritti Collettivi” ;

-Visto che alle Regioni sono state trasferite , dai Decreti Presidenziali n° 11del 15 Gennaio 1972 e Decreto n° 616 del 24 Luglio 1977, le sole funzioni amministrative connesse alle ipotesi di liquidazione degli usi civici;

-Considerato che la superficie di cui trattasi puo’ essere alienata al richiedente , in quanto allo stato attuale l’Ente non ne ricava alcun reddito , trattandosi di terreno di natura rocciosa , non compatta , ed a forte pendenza;

-Vista la Relazione di stima redatta dal Geometra Andrea Radichetti in data 30/03/2025, con la quale determina il valore della superficie da alienare pari ad euro 30,00 (trenta/00) ogni metro quadrato per un valore complessivo di euro 1575,00 (millecinquecentosettantacinque/00) valore area $V_a = v_u \times \text{superficie} = 30,00 \text{ euro /mq} \times 45\text{mq} = 1575,00 \text{ euro}$;

-Ritenuto equo il valore attribuito al frustolo di terreno in parola, distinto al catasto del Comune di Pioraco al foglio n°18 particella n°395, intestato alla Comunità Agraria di Pioraco-Costa come proprietaria dell’area;

-Ritenuto che la legittimazione e’ disciplinata dagli artt. 9,10 della Legge n° 1766 del 1927 e degli artt. 25, 26 del relativo Regolamento adottato con R.D.n°332 del 1928 (esso presuppone il possesso abusivo di terre civiche , dovuto ad occupazione abusiva , contro ogni logica, oppure ad occupazione a seguito di atto formale di alienazione peraltro non legittima, e’ un meccanismo di acquisizione della proprietà del bene civico per privilegiare chi di fatto utilizza la terra, ricavando da essa un effettivo beneficio;

-Considerato che le condizioni per disporre la legittimazione sono, che il possesso del terreno duri da almeno dieci anni , che la zona occupata non interrompa la continuita’ del terreno ed infine che l’occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie, l’art. 12 della vigente legge n°1766 del 1927 precisa che l’alienazione o il mutamento di destinazione delle terre civiche debba essere autorizzato, su richiesta

-Considerato che le condizioni per disporre la legittimazione sono, che il possesso del terreno duri da almeno dieci anni , che la zona occupata non interrompa la continuita' del terreno ed infine che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie, l'art. 12 della vigente legge n°1766 del 1927 precisa che l'alienazione o il mutamento di destinazione delle terre civiche debba essere autorizzato, su richiesta dell'Ente gestore, dall'organo competente (attualmente l'Unione dei Comuni su delega della Regione Marche), l'art.39 del R.D. n° 332 del 28 Febbraio 1928, Regolamento di applicazione della legge fondamentale , precisa che possono essere alienati quei fondi che per le loro esigue estensioni non si prestano a qualsiasi forma di utilizzazione prevista dalla Legge;

-Ritenuto che l'art.9 della Legge n°1766 del 16 Giugno 1927 ,che riordina gli usi civici ,consente appunto la legittimazione di un tale possesso mediante una procedura amministrativa che termina con il pagamento di un canone (prima come enfiteuta) e sfocia poi con l'attribuzione in proprieta' (quanto meno per il riscatto automatico delle enfiteusi disposto da Leggi speciali);

-Considerato che la medesima Legge aggiunge , i beni gravati da uso civico possono essere alienati a favore degli occupanti qualora intervenga l'autorizzazione precisa della Regione , anche indipendentemente da questa costituzione di enfiteusi di cui all'art. 9 citato;

-Confermare , come gia' preannunciato dal Sig. Presidente , che gli intervenuti non hanno alcun grado di parentela o affinita' al quarto grado con il beneficiario della concessione di alienazione e pertanto non esistono vizi di legittimita' in proposito;

-Uditi gli interventi dei Consiglieri e Utenti che hanno chiesto la parola;

-Visto il vigente Statuto modificato per adeguamento alla Legge n° 168/2017;

-Con votazione favorevole , espressa e resa nelle forme di legge;

Presenti...5... Favorevoli...4...Astenuti...1... Contrari...0..

DELIBERA

-Considerata la perizia di stima effettuata dal Perito Demaniale Geometra Andrea Radichetti iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Camerino(MC) al n° 291, incaricato dall'Ente Comunanza Agraria di Pioraco-Costa con sede legale in Largo G. Leopardi n° 7, in Comune di Pioraco (MC) con il codice fiscale e partita IVA 00284460433;

-Di approvare la valutazione del terreno di demanio civico di questa Comunanza Agraria di Pioraco-Costa , ed alienare al Sig. Roberto Agostinelli (c.f. GSTRRT60R24G690A) nato a Pioraco (MC) il 24 Ottobre 1960, una porzione di terreno di proprieta' della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa meglio identificata al catasto del Comune di Pioraco al foglio n° 18 particella n° 395, con superficie di mq 45, ubicata nei pressi della zona adiacente al viale della Vittoria n°2, alle falde del Monte Gualdo, al prezzo di stima di euro 30,00 (trenta/00) ogni metro quadrato, la zona si trova in periferia rispetto al centro abitato, si ritiene congruo il prezzo di stima per un importo pari ad euro 1575,00 (millecinquecentosettantacinque/00);

-Di chiedere l'autorizzazione all'Unione Montana Alte Valli del Potenza –Esino-Musone con sede a San Severino Marche in Viale G. Mazzini n°29, all'alienazione ed alla liquidazione dell'uso civico, ai sensi dell'art. 12 della Legge del 16/06/1927 n° 1766, dell'area di proprieta' della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa , meglio identificata al catasto del Comune di Pioraco al foglio n°18 particella n° 395 con superficie di mq. 45 (quarantacinque mq), gravata da servitu' passiva di uso civico, sulla quale insiste un accessorio realizzato dagli avi del Sig. Roberto Agostinelli e mai regolarizzato;

-Di manlevare la Comunanza Agraria di Pioraco-Costa, dopo la presente concessione, al presente ed al futuro, da ogni responsabilita' civile e penale per ogni calamita' dovesse verificarsi in conseguenza di questo atto, trattandosi di superficie in zona montagnosa;

-Di dare mandato al Sig. Presidente pro-tempore dell'Ente, di stipulare apposito regolare contratto di vendita , non appena sara' ritornata approvata la richiesta inoltrata alla Unione Montana di San Severino Marche , per l'autorizzazione alla alienazione e liquidazione dell'uso civico della superficie di terreno di proprieta' dell'Ente censito al catasto del Comune di Pioraco al foglio n° 18 particella n°395 con superficie di mq 45;

-Che le spese di Perizia , tipo di frazionamento, certificati catastali, contratto, registrazione e consequenziali , precedenti e successive , siano a totale carico dell'acquirente;

-Dare atto che il titolare dell'istanza dovra' versare , presso la BPER Ag. di Pioraco(MC) , la somma di euro 1575,00 (millecinqeentosestantacinque/00), relativa alla valutazione del terreno, in un deposito a risparmio "nominativo" intestato alla Comunanza Agraria di Pioraco-Costa con vincolo, limitatamente al capitale , liberi gli interessi, a favore della Regione Marche per poi , su richiesta motivata, essere impiegata per opere nell'interesse dell'Ente;

-Ritenuto che, le spese e oneri peritali e quant'altro sono a totale carico dell' acquirente;

-Visto il D.P.R. n° 168/2017;

-Visto l'artt. 5, 12, della Legge n°1766 del 16/06/1927;

-Visto il R.D. del 26 Febbraio 1928 n°332;

Vista la Legge Regionale del 24 Dicembre 2008 n°37, artt.8;

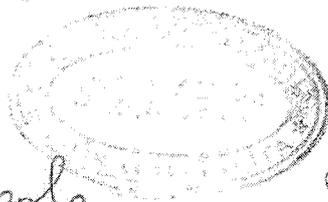
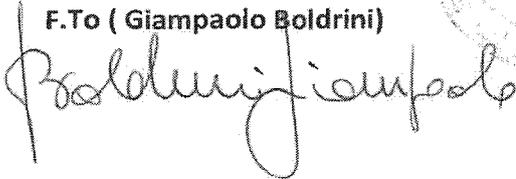
-Vista la Legge Regionale del 11 Novembre 2013 n°35, artt.3 comma2;

Letto, approvato e sottoscritto;

Il Presidente

Il Segretario

F.To (Giampaolo Boldrini)



F.To (Arch. Daniela Tamagnini)



Parere di regolarità tecnica

Ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Pioraco, li _____

Il Responsabile del servizio
Sig. Giampaolo Boldrini

Visto di regolarità contabile e attestazione di copertura finanziaria

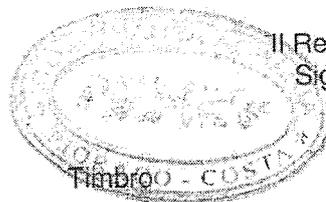
Si esprime parere favorevole e si attesta la copertura finanziaria del conseguente impegno di spesa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n°267

Pioraco, li _____

Il Responsabile del servizio finanziario
f.to Sig. Giampaolo Boldrini

Il presente atto è conforme all'originale per uso amministrativo,
letto e sottoscritto a norma di Legge.

Pioraco, li 05/08/2025



Il Responsabile del servizio
Sig. Giampaolo Boldrini

Giampaolo Boldrini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente verbale è stata affissa all'Albo in data _____ per relativi 15 giorni ai sensi di Legge

Copia del presente verbale è stata affissa all'Albo in data 08/08/2025 e contro la stessa _____ sono stati presentati reclami.

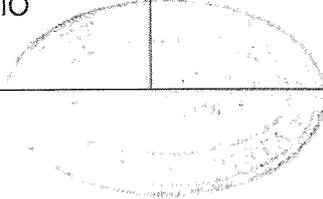
Addi _____

IL SEGRETARIO

Addi 08/08/2025

IL SEGRETARIO

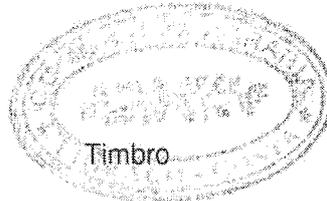
Prot. N. _____



David Tanguen

Dalla su estesa Deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'Art.124, comma 1 della Legge n.267/00

Pioraco, li 08/08/2025



Timbro

IL SEGRETARIO

David Tanguen

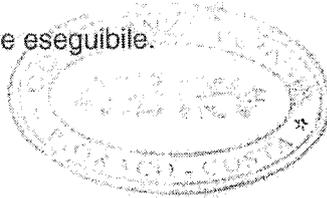
Il sottoscritto Segretario, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata sul sito della Comunità Agraria di Pioraco-Costa il giorno 08/08/2025 per quindici giorni consecutivi: dal 08/08/2025 al 23/08/2025 senza reclami.
- è divenuta esecutiva il giorno _____
- perche' dichiarata immediatamente eseguibile.

Pioraco, li 08/08/2025



IL SEGRETARIO

David Tanguen

Il presente atto e' conforme all'originale per uso amministrativo.

Pioraco, li 08/08/2025

IL PRESIDENTE

Baldino Giampolo



IL SEGRETARIO

David Tanguen

COMUNE DI PIORACO

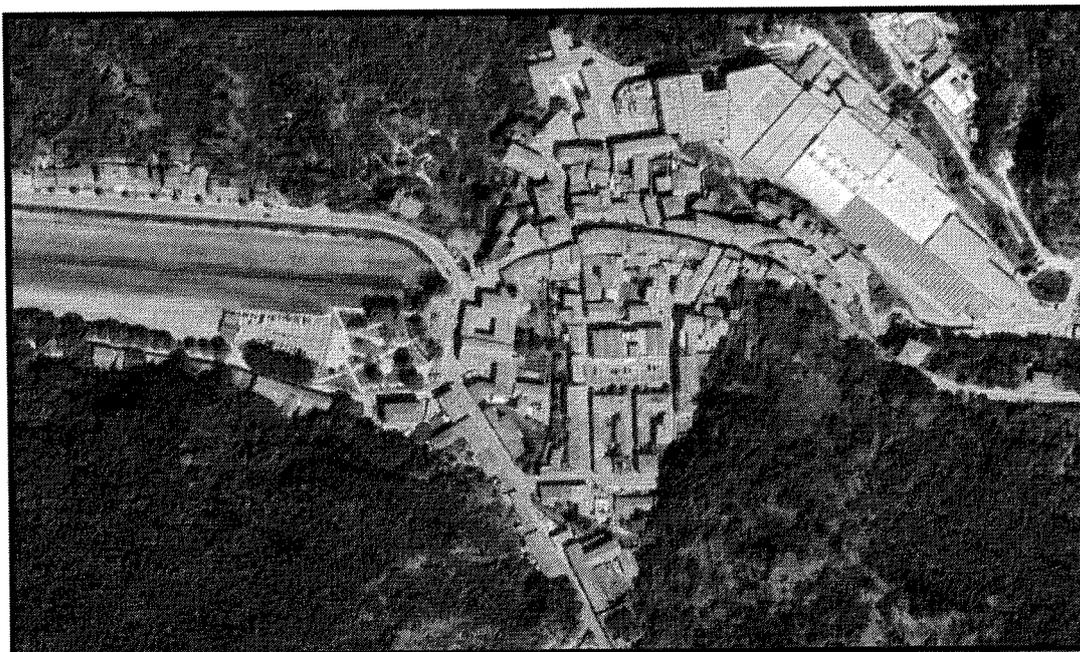
Provincia di Macerata

Legge 16 giugno 1927 n. 1766 - R.D. 26 febbraio 1928 n. 332

Legge Regionale 24 dicembre 2008 n. 37 - Legge Regionale 11 dicembre 2013 n. 35

USI CIVICI - LEGITTIMAZIONE ED ALIENAZIONE

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICATO GRAVATO DI USO CIVICO



Immobile sito in Viale Della Vittoria n. - C.F. Foglio 18 Particella 395 Sub 20

Proprietà per l'area:

COMUNANZA AGRARIA PIORACO - COSTA
Largo Giacomo Leopardi n. 7 - 62025 PIORACO (MC)
C.F. e Partita Iva 00284460433

Proprietà superficaria:

AGOSTINELLI ROBERTO (C.F. GSTRRT60R24G690A)

Perito demaniale:

Geom. ANDREA RADICHETTI
Collegio Circondariale dei Geometri e Geometri Laureati di Camerino (MC) n. 291

Pioraco, 30.03.2025

COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA

IL PRESIDENTE

Giampaolo Boldrini

IL PERITO

Geom. Andrea Radichetti

COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Legge 16 giugno 1927 n. 1766 - R.D. 26 febbraio 1928 n. 332

Legge Regionale 24 dicembre 2008 n. 37 - Legge Regionale 11 dicembre 2013 n. 35

USI CIVICI - LEGITTIMAZIONE ED ALIENAZIONE

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICATO GRAVATO DI USO CIVICO

Indice

1. PREMESSA – SCOPO DELLA STIMA
2. UBICAZIONE IMMOBILE
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA
4. INTESTAZIONE CATASTALE
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. DESCRIZIONE DEL BENE
7. METODO DI STIMA
8. STIMA
9. CONSIDERAZIONI FINALI

COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Legge 16 giugno 1927 n. 1766 - R.D. 26 febbraio 1928 n. 332

Legge Regionale 24 dicembre 2008 n. 37 - Legge Regionale 11 dicembre 2013 n. 35

USI CIVICI - LEGITTIMAZIONE ED ALIENAZIONE

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICATO GRAVATO DI USO CIVICO

1. PREMESSA – SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto Geom. Andrea Radichetti iscritto al Collegio Circondariale dei Geometri e Geometri Laureati di Camerino (MC) al n. 291 è stato incaricato dalla Comunanza Agraria Pioraco–Costa con sede a Pioraco (MC) - Partita Iva 00284460433 - di redigere l'allegata perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, compresa la legittimazione dell'uso civico, relativamente ad un terreno edificabile sito in Pioraco (MC) – Viale Della Vittoria n. 2 – censito al Catasto Fabbricati e distinto al Foglio n. 18 con la Particella n. 395 Sub 20, gravato appunto di uso civico.

L'immobile risulta essere occupato in modo irreversibile dal Sig. Agostinelli Roberto quale erede dei Sig.ri Agostinelli Ubaldo e Boni Francesca ed attualmente unico proprietario. Quest'ultimi, anteriormente all'anno 1967, hanno costruito sull'area in questione un piccolo manufatto ad uso garage, quale pertinenza dell'adiacente abitazione, come dichiarato nella richiesta d'acquisto formulata in data 14.11.1985.

Come già accennato, la presente perizia è finalizzata alla determinazione del valore dell'area ed alla legittimazione dell'uso civico, in quanto ricorrono le condizioni previste dall'art. 9 della Legge n. 1766/1927. In particolare, la norma dispone che *“Qualora nelle terre di uso civico appartenenti ai comuni, alle frazioni, ed alle associazioni... siano avvenute occupazioni, queste, su domanda degli occupatori, potranno essere legittimate sempre che concorrano unitamente le seguenti condizioni:*

- A) Che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie;*
- B) Che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni;*
- C) Che l'occupazione duri almeno da dieci anni.*

A seguito del sopralluogo eseguito in data 30.03.2025 è stato accertato dal sottoscritto che sono state apportate sostanziali e permanenti migliorie, sia dai Sig.ri Agostinelli Roberto e Boni Francesca, sia da parte dell'attuale occupante Agostinelli Roberto. Inoltre, la costruzione delle opere, avvenuta da oltre dieci anni, non interrompe in alcun modo la continuità dei terreni della Comunanza Agraria Pioraco–Costa.

Pertanto, vi sono tutti i presupposti di legge per addivenire alla cessione dell'area a favore dell'attuale occupante Sig. Agostinelli Roberto, quale erede di Agostinelli Ubaldo e Boni Francesca.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pioraco (MC) e distinto al Foglio 18 con la Particella 395 Sub 20 (ex particella 197/b), in quanto sull'area è stato edificato un manufatto ad uso garage da parte dei Sig.ri Agostinelli Ubaldo e Boni Francesca.

I dati riportati in visura (CATASTO FABBRICATI) risultano essere i seguenti:

| | |
|-------------|-----------|
| Foglio | 18 |
| Particella | 395 |
| Sub | 20 |
| Categoria | C/6 |
| Classe | 6 |
| Consistenza | 4 mq |
| Rendita | 6,20 Euro |

Per la determinazione della consistenza catastale dell'area da alienare si è fatto riferimento al frazionamento catastale presentato presso l'Agenzia delle entrate (Territorio) di Macerata in data 01.08.1986 in atti dal 30.11.1992 - Dom. 6/86 (n. 6.1/1986). Con il medesimo atto la ex particella catastale n. 197 del foglio 18, della superficie catastale complessiva di 370,00 mq, è stata suddivisa originando le seguenti particelle derivate:

- 197/a della superficie catastale di 325,00 mq;
- 197/b della superficie catastale di 45,00 mq;

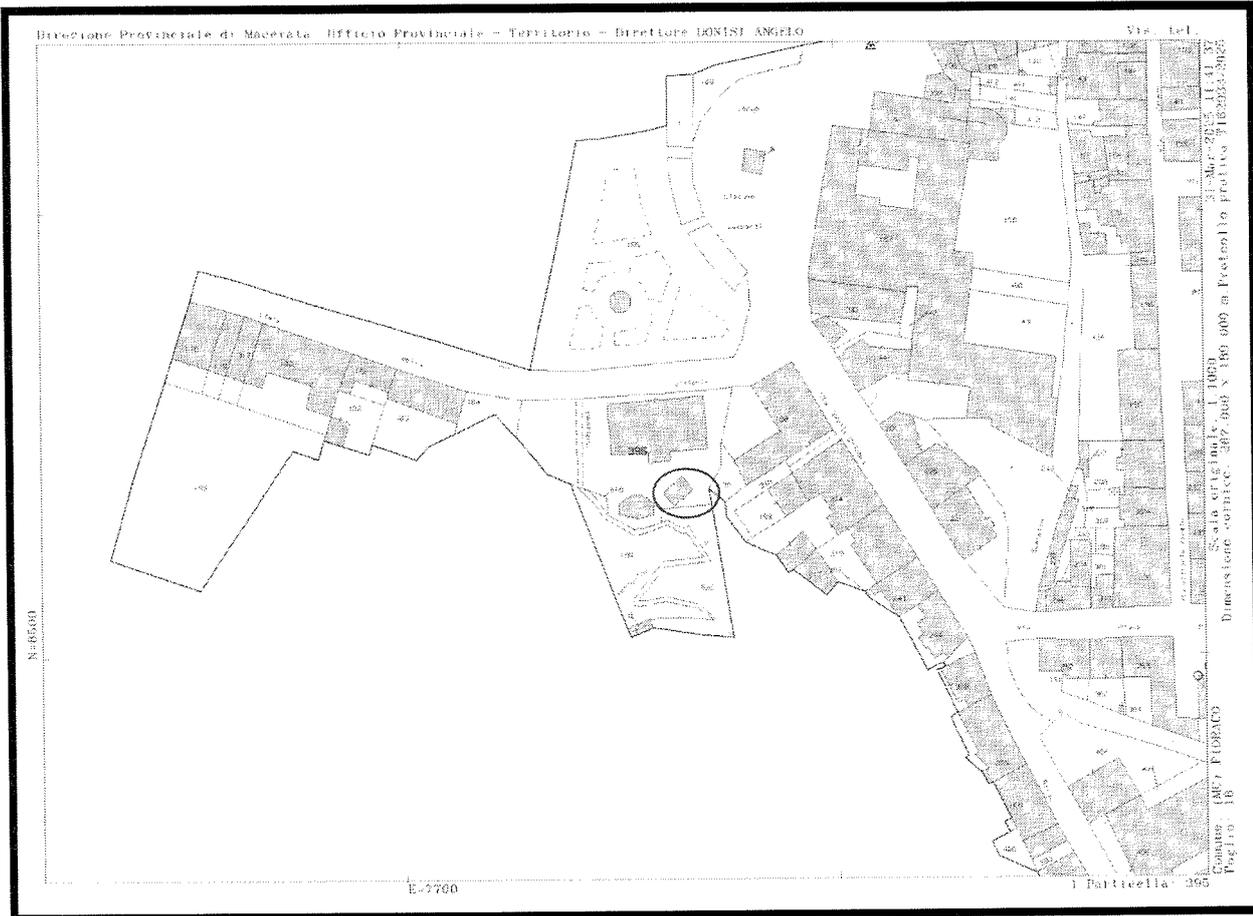
La particella derivata 197/b è stata contestualmente fusa alla particella 357 del medesimo foglio. Con successivi atti catastali quest'ultima particella (357) è stata poi accorpata all'odierna particella 395 del foglio 18.

Per quanto sopra esposto si rappresenta che la superficie oggetto di alienazione e di stima è pari a 45,00 metri-quadrati ed è costituita dall'area di sedime del fabbricato e dalla corte esclusiva circostante il garage.

4. INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta catastalmente intestato come segue:

COMUNANZA AGRARIA PIORACO COSTA con sede a Pioraco (C.F. 00284460433) - **Proprietà per 1/1.**



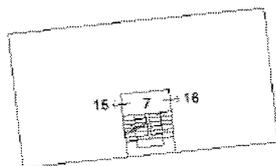
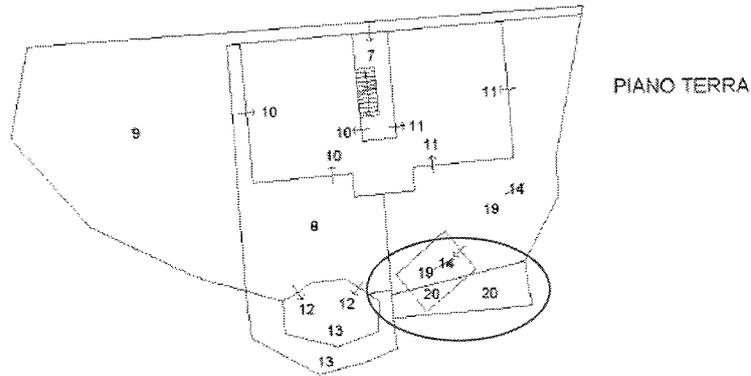
Estratto di mappa - Foglio 18 Particella 395 - Pioraco (MC)

Data: 31/03/2025 - n. T164231 - Richiedente: Telematico

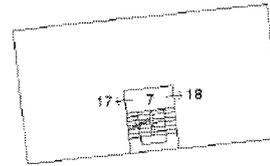
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Radichetti Andrea
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Camerino N. 291

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Macerata

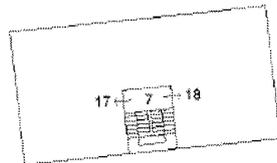
| | |
|--|--|
| Comune di Pioraco | Protocollo n. MC0025907 del 29/02/2024 |
| Sezione: Foglio: 18 Particella: 395 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500 | |



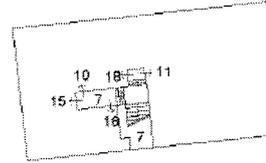
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 31/03/2025 - n. T164231 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di Pioraco (MC) - Foglio 18 Particella 395

Elaborato planimetrico - Foglio 18 Particella 395 - Pioraco (MC)



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2025
Ora: 11:40:26
Numero Pratica: T161742/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2025

Dati identificativi: Comune di PIORACO (G690) (MC)

Foglio 18 Particella 395 Subalterno 20

Classamento:

Rendita: Euro 6,20

Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 4 m²

Indirizzo: VIALE DELLA VITTORIA n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 7 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 29/02/2024 Pratica n. MC0025907 in atti dal 29/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.906156.29/02/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25907.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di PIORACO (G690) (MC)
Foglio 18 Particella 395 Subalterno 20

FRAZIONAMENTO del 29/02/2024 Pratica n. MC0025907 in atti dal 29/02/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25907.1/2024)

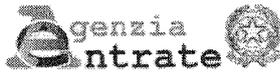
Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIORACO (G690) (MC)
Foglio 18 Particella 395

> Indirizzo

VIALE DELLA VITTORIA n. 2 Piano T

FRAZIONAMENTO del 29/02/2024 Pratica n. MC0025907 in atti dal 29/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.906156.29/02/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25907.1/2024)



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2025
Ora: 11:40:26
Numero Pratica: T161742/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 6,20
Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 4 m²

FRAZIONAMENTO del 29/02/2024 Pratica n. MC0025907 in atti dal 29/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.90615-6.29/02/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25907.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 7 m²

FRAZIONAMENTO del 29/02/2024 Pratica n. MC0025907 in atti dal 29/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.90615-6.29/02/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 25907.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/02/2024, prot. n. MC0025907

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNANZA AGRARIA DI PIORACO-COSTA
(CF 00284460433)
sede in PIORACO (MC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 29/02/2024 - ALLINEAM. INTESAZIONE VAR. PROT. N. MC0025907/2024 Voltura n. 4499 2/2024 - Pratica n. MC0046886 in atti dal 15/04/2024

Visura telematica

Visura catastale - Foglio 18 Particella 395 Sub 20

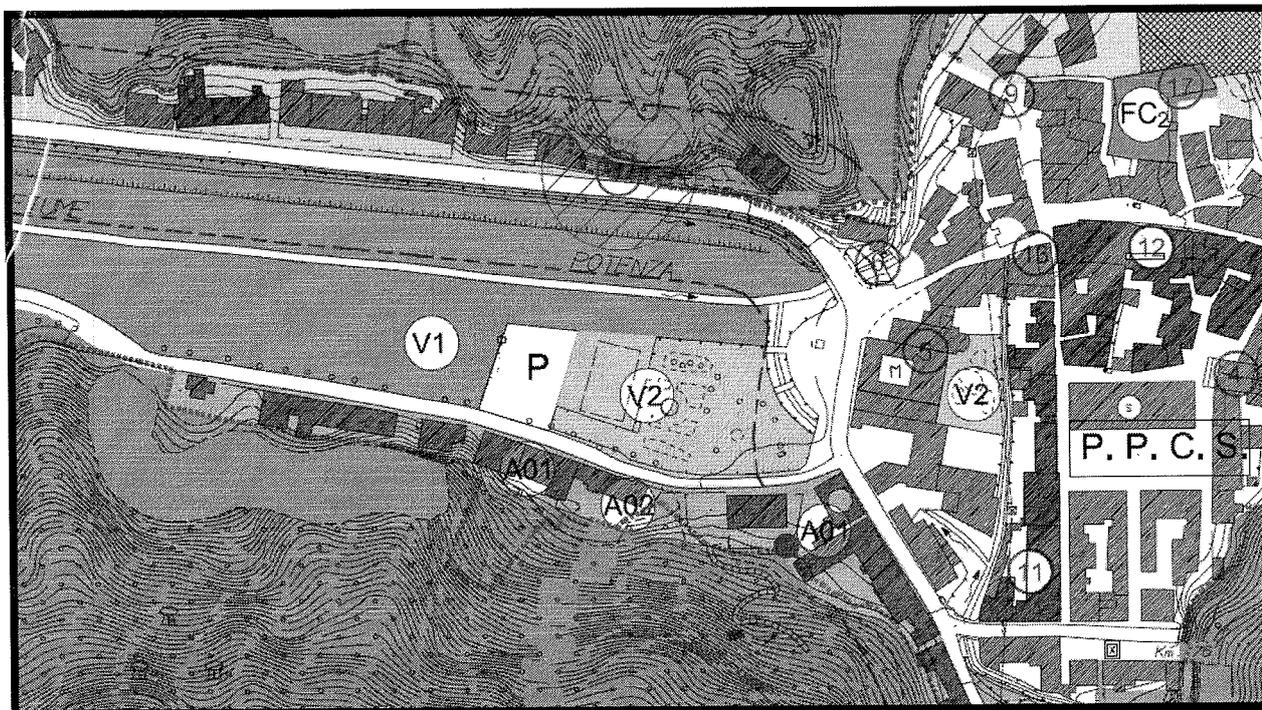
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di stima ricade in zona urbanistica residenziale.

In particolare, il Piano Regolatore Generale individua l'area nel modo seguente:

- **P.R.G. VIGENTE: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Pioraco ADEGUATO AL P.P.A.R.**
Delibera Giunta Provinciale Macerata n. 606 del 16/12/2002
Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 27 del 05/05/1999 (ADOZIONE)
Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 2 del 13/01/2003 (APPROVAZIONE)
Destinazione di zona P.R.G.: ZONA RESIDENZIALE A01 DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI
Tav. 2.2.B del P.R.G. - art. 14 N.T.A. del P.R.G.

- **P.R.G. ADOTTATO: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Pioraco (adeguamento al P.T.C. e P.A.I.)**
Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 55 del 23/12/2015 (ADOZIONE)
Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 32 del 01/08/2016 (ADOZIONE DEFINITIVA)
Destinazione di zona P.R.G.: ZONA RESIDENZIALE A01 DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI
Tav. P5 del P.R.G. - art. 11 N.T.A. del P.R.G.



Stralcio Piano Regolatore Generale 2015

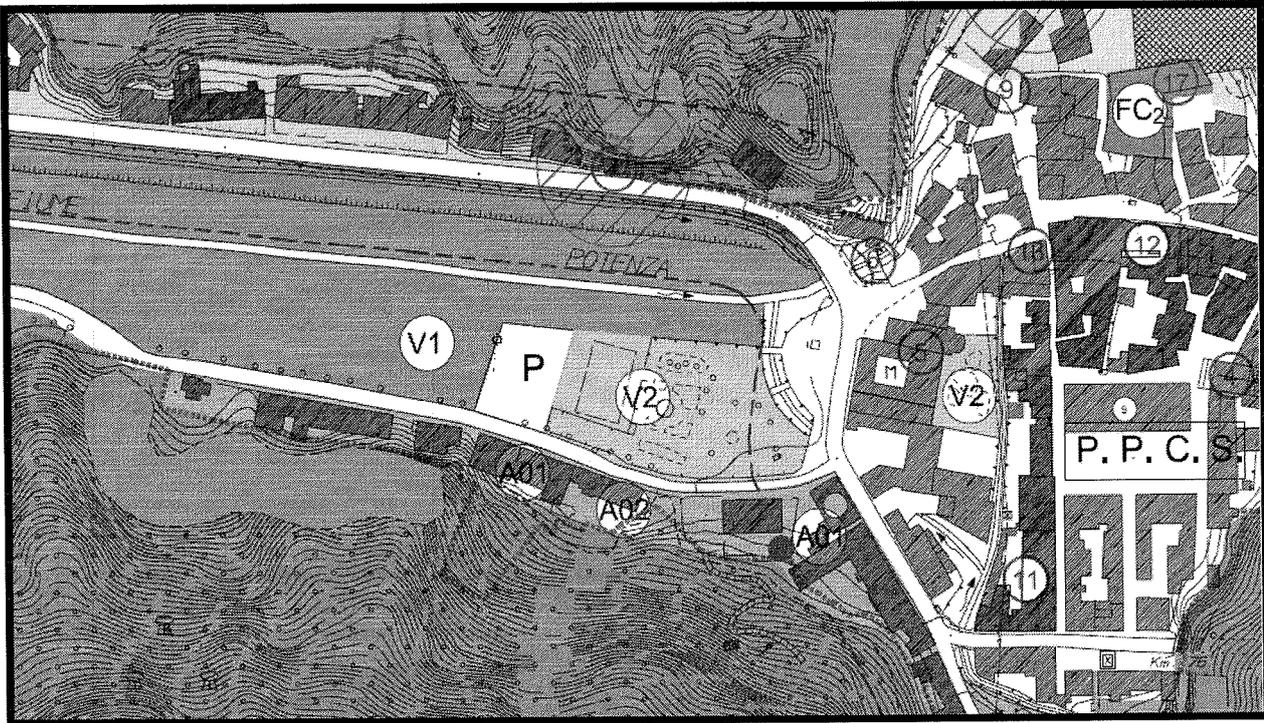
- P.R.G. ADOTTATO (REV. 2021): PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Pioraco (adeguamento al P.T.C. e P.A.I.)

Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 55 del 23/12/2015 (ADOZIONE)

Delibera Consiglio Comunale Pioraco n. 32 del 01/08/2016 (ADOZIONE DEFINITIVA)

Destinazione di zona P.R.G.: ZONA RESIDENZIALE A01 DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI

Tav. P5 del P.R.G. - art. 11 N.T.A. del P.R.G.



Stralcio Piano Regolatore Generale 2021

6. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è una particella di terreno ubicata nel Comune di Pioraco in Viale della Vittoria n. 2. È censita al Catasto Fabbricati e distinta al Foglio n. 18 con la Particella n. 395 Sub 20. La superficie catastale è pari a 45,00 metri-quadrati.

L'area è posta tra Viale della Vittoria e le pendici del sovrastante rilievo montuoso denominato "punta delle cartiere", in prossimità della stazione dei Carabinieri e di altri fabbricati ad uso residenziale. La medesima è raggiungibile dalla strada comunale tramite altra corte di proprietà della parte richiedente.

Detta area è inoltre ubicata al margine del centro abitato di Pioraco e ricade in area residenziale.

Bisogna evidenziare che l'area in questione è solo in parte utilizzabile. Difatti, parte della superficie presenta una giacitura pressoché pianeggiante, mentre l'altra parte è costituita da pareti rocciose sub-verticali che limitano l'utilizzo.

Anteriormente all'anno 1967, come dichiarato dai Sig.ri Agostinelli Ubaldo e Boni Francesca nella richiesta d'acquisto, gli stessi hanno edificato un piccolo manufatto ad uso garage di pertinenza dell'adiacente abitazione. Parte del manufatto, posto in prossimità della parete rocciosa, è stato realizzato su area di proprietà della Comunanza Agraria di Pioraco-Costa.





7. METODO DI STIMA

Considerata l'esiguità dell'immobile da valutare (area di sedime fabbricato e corte esclusiva antistante) la stima verrà basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato (stima sintetica comparativa).

8. STIMA

Dall'indagine di mercato effettuata per beni consimili ubicati nella medesima zona si è individuato un valore unitario al metro quadrato compreso tra i 30,00 ed i 40,00 euro al metro quadrato.

Pertanto, effettuando una media dei valori sopraindicati possiamo prendere in considerazione un **valore unitario**, rapportato anche alla volumetria edificabile/edificata, pari a **30,00 euro al metro quadrato** (Valore unitario $V_u = € 30,00/mq$).

Il valore unitario così individuato, moltiplicato per la **superficie edificabile di 45,00 metri quadrati** determina un valore dell'area pari a:

Valore area $V_a = V_u \times Superficie = 45,00 \text{ Euro/mq} \times 35,00 \text{ mq} = 1.575,00 \text{ euro (euro millecinquecentosettantacinque/00)}$

9. CONSIDERAZIONI FINALI

Come precedentemente indicato la perizia di stima è relativa all'area gravate da usi civici (area di sedime del manufatto + corte esclusiva prospiciente) della superficie catastale di 45,00 metri quadrati. Non si è determinato il valore del manufatto soprastante, in quanto di proprietà della parte richiedente.

PERTANTO, PER QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE CHE IL VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA SOPRADESCRITTA (FOGLIO 18 PARTICELLA 395 SUB 20) DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI 45,00 METRI QUADRATI, È PARI AD EURO 1.575,00 (DICONSI EURO MILLECINQUECENTOSETTANTACINQUE//00) COMPRESO LA LEGITTIMAZIONE DELL'USO CIVICO.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in relazione all'incarico conferitomi.

IL PERITO

Geom. Andrea Radichetti