



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Marcotulli

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a RIPATRANSONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UN TERRENO EDIFICABILE LE CUI CARATTERISTICHE SONO RIPORTATE NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO IN LOTTIZZAZIONE I CUI PERMESSI / DOCUMENTAZIONE FORNIT DAL COMUNE DI RIPATRANSONE E' ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE VISIONATO, NELLE VICINANZE DEL CENTRO ABITATO, IN POSIZIONE COLLINARE, LOTTO IN PENDENZA, NON AVEVA LA STRADA ASFALTATA DI LOTTIZZAZIONE. IL COMUNE DA QUANTO RICHIESTO E FORNITO NON HA SPECIFICATO SE PER LE LAVORAZIONI DELLA LOTTIZZAZIONE NON ANCORA ESEGUITE VI FOSSE POLIZZA FIDEUSSORIA E SE E' STATA ATTIVATA PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE MACANTI DELLA LOTTIZZAZIONE.

INOLTRE IL SOTTOSCRITTO CTU MARCOTULLI GIANLUCA EVIDENZIA CHE L'IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI IN LOCO NON E' PRESENTE; MANCANO TERMINI ED IL LOTTO COME GLI ALTRI LOTTI ANCORA NON COSTRUITI NON E' RECINTATO.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 600, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,86 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FRAZIONAMENTO del 17/10/2003 Pratica n. AP0144509 in atti dal 17/10/2003 (n. 2858.1/2003) COME RIPORTATO NELLA VISURA CATASTALE
Atto del 21/10/2011 Pubblico ufficiale STEFANI DANILO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 24000 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 4384 registrato in data 28/10/2011 - MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 8776.2/2011 - Pratica n. AP0258816 in atti dal 17/11/2011

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.250,00
Data della valutazione:	03/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' COSTITUITO DA UN LOTTO EDIFICABILE CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' PRIVO DI RECINZIONE, IN POSIZIONE COLLINARE, LOTTO OGGETTO DI VALUTAZIONE IN PENDENZA, NON BENE IDENTIFICAZIONE DI CONFINI (MACANZA DI TERMINI VISIBILI) ,

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO PORZIONI DELLE OPERE (STRADA DI LOTTIZZAZIONE) NON E' STATA ANCORA ASFALTATA ED IL COMUNE NON HA DATO NOTIZIE IN MERITO ALLE OPERA MANCANTI AD OGGI SE SONO COPERTE DA POLIZZA FIDEUSSORIA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva nella quale viene indicato in ordine alle provenienze quanto segue:

- la società Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445 ha acquistato l'immobile staggito (terreno identificato al foglio 66 particella 344 di mq 600) con atto di compravendita trascritto in data 21/09/2005 al n. 5061 r.p. (rogito Notaio Stefani Danilo del 09/09/2005 rep. 18471/4355) da Illuminati Filippo (Ripatransone 9/11/14);

- il predetto Illuminati ne è divenuto proprietario in forza dei seguenti titoli:

** 3/5 della proprietà con divisione a stralcio trascritta in data 30/6/1966 al n. 2550 r.p.; quanto oggetto della divisione è pervenuto per successione testamentaria trascritta in data 23/12/1959 al n. 1491 rp. del defunto Illuminati Giuseppe deceduto il 27/5/1959;

** 2/5 della proprietà con atto di compravendita trascritta in data 14/07/1966 al n. 2714 r.p.

Il sottoscritto CTU precisa che nella suddetta certificazione notarile non sono indicate le trascrizioni dell'accettazione tacita/espressa dell'eredità nè l'atto di modifica denominazione sociale a rogito Notaio Stefani Danilo del 21/1/2011 rep. 24000 mediante il quale la società Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno, P.Iva 01848490445 assume la denominazione di C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445; si evidenzia che il citato atto di modifica di denominazione sociale è stato volturato per la piena proprietà in favore della predetta C.C.G. Srl Costruzioni Edili .

La particella 344 di mq 600 in virtù di frazionamento del 17/10/2003 in atti dal 17/10/2003 deriva dalla particella 305 di mq 5671; quest'ultima con frazionamento del 19/4/2002 in atti dal 19/4/2002 deriva dalla particella 184 di mq 6840 che con frazionamento dell'11/2/1985 in atti dal 31/1/1990 deriva dalla stessa particella avente la superficie di mq 7300 (nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici ma non i frazionamenti).

L'immobile staggito è gravato dalle seguenti formalità – aggiornamento ipotecario al 29/12/2023:

1) ipoteca volontaria n. di r.p. 954 del 02/05/2006 – concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore Banca delle Marche spa – quota 1/1 proprietà, contro Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445 – quota 1/1 proprietà; importo iscrizione € 1.060.000,00 – credito capitale € 530.000,00; durata anni 8. Formalità annotata da:

- annotamento n. 503 del 29/4/2013 riduzione di somma: da € 1060.000,00 ad € 96.000,00; da € 530.000,00 ad € 48.000,00

- annotamento n. 504 del 29/4/2013 erogazione a saldo

2) pignoramento n. di r.p. 1553 del 01/04/2020 a favore Unione di Banche Italiane spa – quota 1/1 proprietà - contro C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445 – quota 1/1 proprietà.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare anche l'ispezione ipotecaria per immobile (Catasto

Terreni Comune di Ripatransone foglio 66 particelle 344,305,184) dalla quale risulta, oltre le formalità sopra citate, anche la convenzione edilizia a rogito Notaio Faenza Tommaso del 22/02/2002 rep. 96276 trascritta in data 06/03/2002 al n. 1130 di r.p. in favore del Comune di Ripatransone e contro Illuminati Filippo (Ripatransone 09/11/1914) riguardante il foglio 66 particella 184 di mq 6840. Viene qui di seguito riportato quanto indicato nel quadro "D" della citata convenzione: " la convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 per la realizzazione del piano di lottizzazione "Fonte Antica" predisposto dai lottizzanti relativamente alle aree comprese tra la strada provinciale dell'Albula e la strada provinciale Fonte Antica II, in armonia con il programma di fabbricazione vigente nel Comune di Ripatransone, adottato con deliberazione consiliare del 21/4/1980 n. 98 approvata dal Presidente della Giunta Regionale con decreto in data 25/03/1982 n. 5858; dette aree riguardano la zona destinata alla edificazione privata residenziale di espansione "C1". Il suddetto piano di lottizzazione è stato adottato dal Comune di Ripatransone con deliberazione consiliare n. 46 in data 21/4/1997 e successiva deliberazione n. 75 in data 03/10/1997". La suddetta convenzione di lottizzazione non è indicata nella certificazione notarile depositata in atti.

Dai controlli effettuati risulta corrispondenza tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli indicati in visura catastale (aggiornamento al 2/1/2024).

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo per la verifica di eventuali contratti di affitto a nome di:

Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445;

C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445

Illuminati Filippo (Ripatransone 9/11/14);

Carini Massimo e Ciaralli Pier Francesco rispettivamente Vice Presidente del Consiglio d'Amministrazione e Presidente del Consiglio di Amministrazione

l'impiegato dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato la presenza di contratti ma non ha potuto verificare se gli stessi riguardassero l'immobile oggetto di vendita in quanto negli stessi non è indicato l'identificazione catastale dell'immobile. Si precisa che il custode nella relazione redatta in data 05/1/2023 ha dichiarato "secondo quanto dichiarato il bene è libero da contratti".

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva nella quale viene indicato in ordine alle provenienze quanto segue:

- la società Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445 ha acquistato l'immobile staggito (terreno identificato al foglio 66 particella 344 di mq 600) con atto di compravendita trascritto in data 21/09/2005 al n. 5061 r.p. (rogito Notaio Stefani Danilo del 09/09/2005 rep. 18471/4355) da Illuminati Filippo (Ripatransone 9/11/14);

- il predetto Illuminati ne è divenuto proprietario in forza dei seguenti titoli:

** 3/5 della proprietà con divisione a stralcio trascritta in data 30/6/1966 al n. 2550 r.p.; quanto oggetto della divisione è pervenuto per successione testamentaria trascritta in data 23/12/1959 al n. 1491 rp. del defunto Illuminati Giuseppe deceduto il 27/5/1959;

** 2/5 della proprietà con atto di compravendita trascritta in data 14/07/1966 al n. 2714 r.p.

Il sottoscritto CTU precisa che nella suddetta certificazione notarile non sono indicate le trascrizioni dell'accettazione tacita/espressa dell'eredità nè l'atto di modifica denominazione sociale a rogito Notaio Stefani Danilo del 21/1/2011 rep. 24000 mediante il quale la società Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno, P.Iva 01848490445 assume la denominazione di C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445; si evidenzia che il citato atto di modifica di denominazione sociale è stato volturato per la piena proprietà in favore della predetta C.C.G. Srl Costruzioni Edili .

La particella 344 di mq 600 in virtù di frazionamento del 17/10/2003 in atti dal 17/10/2003 deriva dalla particella 305 di mq 5671; quest'ultima con frazionamento del 19/4/2002 in atti dal 19/4/2002 deriva dalla particella 184 di mq 6840 che con frazionamento dell'11/2/1985 in atti dal 31/1/1990 deriva dalla stessa particella avente la superficie di mq 7300 (nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici ma non i frazionamenti).

L'immobile staggito è gravato dalle seguenti formalità – aggiornamento ipotecario al 29/12/2023:

1) ipoteca volontaria n. di r.p. 954 del 02/05/2006 – concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore Banca delle Marche spa – quota 1/1 proprietà, contro Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445 – quota 1/1 proprietà; importo iscrizione € 1.060.000,00 – credito capitale € 530.000,00; durata anni 8. Formalità annotata da:

- annotamento n. 503 del 29/4/2013 riduzione di somma: da € 1060.000,00 ad € 96.000,00; da € 530.000,00 ad € 48.000,00

- annotamento n. 504 del 29/4/2013 erogazione a saldo

2) pignoramento n. di r.p. 1553 del 01/04/2020 a favore Unione di Banche Italiane spa – quota 1/1 proprietà - contro C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445 – quota 1/1 proprietà.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare anche l'ispezione ipotecaria per immobile (Catasto Terreni Comune di Ripatransone foglio 66 particelle 344,305,184) dalla quale risulta, oltre le formalità sopra citate, anche la convenzione edilizia a rogito Notaio Faenza Tommaso del 22/02/2002 rep. 96276 trascritta in data 06/03/2002 al n. 1130 di r.p. in favore del Comune di Ripatransone e contro Illuminati Filippo (Ripatransone 09/11/1914) riguardante il foglio 66 particella 184 di mq 6840. Viene qui di seguito riportato quanto indicato nel quadro "D" della citata convenzione: " la

convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 per la realizzazione del piano di lottizzazione "Fonte Antica" predisposto dai lottizzanti relativamente alle aree comprese tra la strada provinciale dell'Albula e la strada provinciale Fonte Antica II, in armonia con il programma di fabbricazione vigente nel Comune di Ripatransone, adottato con deliberazione consiliare del 21/4/1980 n. 98 approvata dal Presidente della Giunta Regionale con decreto in data 25/03/1982 n. 5858; dette aree riguardano la zona destinata alla edificazione privata residenziale di espansione "C1". Il suddetto piano di lottizzazione è stato adottato dal Comune di Ripatransone con deliberazione consiliare n. 46 in data 21/4/1997 e successiva deliberazione n. 75 in data 03/10/1997". La suddetta convenzione di lottizzazione non è indicata nella certificazione notarile depositata in atti.

Dai controlli effettuati risulta corrispondenza tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli indicati in visura catastale (aggiornamento al 2/1/2024).

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo per la verifica di eventuali contratti di affitto a nome di:

Ciaralli Costruzioni Generali srl con sede in Ascoli Piceno , P.Iva 01848490445;

C.C.G. Srl Costruzioni Edili con sede in San Benedetto del Tronto, P.Iva 01848490445

Illuminati Filippo (Ripatransone 9/11/14);

Carini Massimo e Ciaralli Pier Francesco rispettivamente Vice Presidente del Consiglio d'Amministrazione e Presidente del Consiglio di Amministrazione

l'impiegato dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato la presenza di contratti ma non ha potuto verificare se gli stessi riguardassero l'immobile oggetto di vendita in quanto negli stessi non è indicato l'identificazione catastale dell'immobile. Si precisa che il custode nella relazione redatta in data 05/1/2023 ha dichiarato "secondo quanto dichiarato il bene è libero da contratti".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VEDASI DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE FONTE ANTICA N. **REPERTORIO 96276 RACCOLTA 19467** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE , presentata il 03/01/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di terreno simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto

sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente valutazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari di terreni edificabili come da annunci reperiti presso portali immobiliari nazionali non sono facilmente paragonabili tra di loro in quanto l'INDICE VOLUMETRICO, LA POSIZIONE DEL BENE ANCHE NELLO STESSO COMUNE, LE MOLTEPLICI CARATTERISTICHE INTRISECHE DEL BENE possono dare valori differenti tra di loro

Valore medio al mq. Catastale terreno edificabile in lottizzazione anno 2023 = Euro 392,08

M.q. come da visura catastale allegata mq 600

Valore Terreno allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

- Comune RIPATRANSONE Foglio 66 particella 344 Categoria T Classe 3 consistenza mq 600 Piano T RA € 2,94 RD € 1,86

MQ CATASTALI 600 X EURO 392,08 = EURO 235.248,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi euro 235.250,00 (euroduecentotrentacinquemila/00)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OPERE NON COMPLETARE (normativa di riferimento: DPR 380 /2001 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **COMPLETAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE**

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA PER COMPLETAMENTO LAVORI LOTTIZZAZIONE E COLLAUDO : €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI



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

BENI IN RIPATRANSONE
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a RIPATRANSONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UN TERRENO EDIFICABILE LE CUI CARATTERISTICHE SONO RIPORTATE NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO IN LOTTIZZAZIONE I CUI PERMESSI / DOCUMENTAZIONE FORNIT DAL COMUNE DI RIPATRANSONE E' ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE VISIONATO, NELLE VICINANZE DEL CENTRO ABITATO, IN POSIZIONE COLLINARE, LOTTO IN PENDENZA, NON AVEVA LA STRADA ASFALTATA DI LOTTIZZAZIONE. IL COMUNE DA QUANTO RICHIESTO E FORNITO NON HA SPECIFICATO SE PER LE LAVORAZIONI DELLA LOTTIZZAZIONE NON ANCORA ESEGUITE VI FOSSE POLIZZA FIDEUSSORIA E SE E' STATA ATTIVATA PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE MACANTI DELLA LOTTIZZAZIONE.

INOLTRE IL SOTTOSCRITTO CTU MARCOTULLI GIANLUCA EVIDENZIA CHE L'IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI IN LOCO NON E' PRESENTE; MANCANO TERMINI ED IL LOTTO COME GLI ALTRI LOTTI ANCORA NON COSTRUITI NON E' RECINTATO.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 600, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,86 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FRAZIONAMENTO del 17/10/2003 Pratica n. AP0144509 in atti dal 17/10/2003 (n. 2858.1/2003) COME RIPORTATO NELLA VISURA CATASTALE
Atto del 21/10/2011 Pubblico ufficiale STEFANI DANILO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 24000 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Registrazione n. 4384 registrato in data 28/10/2011 - MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 8776.2/2011 - Pratica n. AP0258816 in atti dal 17/11/2011





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NON PRESENTE .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di terreno simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente valutazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari di terreni edificabili come da annunci reperiti presso portali immobiliari nazionali non sono facilmente paragonabili tra di loro in quanto l'INDICE VOLUMETRICO, LA POSIZIONE DEL BENE ANCHE NELLO STESSO COMUNE, LE MOLTEPLICI CARATTERISTICHE INTRISECHE DEL BENE possono dare valori differenti tra di loro

Valore medio al mq. Catastale terreno edificabile in lottizzazione anno 2023 = Euro 392,08

M.q. come da visura catastale allegata mq 600

Valore Terreno allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

Comune RIPATRANSONE Foglio 66 particella 344 Categoria T Classe 3 consistenza mq 600
Piano T RA € 2,94 RD € 1,86

MQ CATASTALI 600 X EURO 392,08 = EURO 235.248,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi euro 235.250,00 (euroduecentotrentacinquemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	235.250,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 235.250,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 235.250,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di terreno simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente valutazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari di terreni edificabili come da annunci reperiti presso portali immobiliari nazionali non sono facilmente paragonabili tra di loro in quanto l'INDICE VOLUMETRICO, LA POSIZIONE DEL BENE ANCHE NELLO STESSO COMUNE, LE MOLTEPLICI CARATTERISTICHE INTRISECHE DEL BENE possono dare valori differenti tra di loro

Valore medio al mq. Catastale terreno edificabile in lottizzazione anno 2023 = Euro 392,08

M.q. come da visura catastale allegata mq 600

Valore Terreno allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

- Comune RIPATRANSONE Foglio 66 particella 344 Categoria T Classe 3 consistenza mq 600 Piano T RA € 2,94 RD € 1,86

MQ CATASTALI 600 X EURO 392,08 = EURO 235.248,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi euro 235.250,00 (euroduecentotrentacinquemila/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO , ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di RIPATRANSONE , agenzie: LOCALI E NAZIONALI , ed inoltre: PORTALI ANNUNCI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	235.250,00	235.250,00
				235.250,00 €	235.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.250,00**

data 03/01/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Marcotulli