



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI S.P.A.



GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Tinessa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENRICO LUCIANI

CF:LCNNRC57B26D042V
con studio in MACERATA (MC) Via Capuzi, 37
telefono: 0733237466
email: geo.enricoluciani@libero.it
PEC: enrico.luciani1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIEVE TORINA fraz. Appennino 93, frazione Appennino, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto di stima risulta essere un fabbricato cielo terra di tre piani posto nella zona nord della Frazione di Appennino del comune di Pieve Torina. L'abitazione si sviluppa su tutti e tre piani fuori terra senza piano interrato, ed è prospiciente la strada comunale dove vi è l'accesso all'abitazione con il numero civico 93. A confine con la parete est vi è una stradina sempre comunale posta ad un livello superiore rispetto alla strada principale tanto che lo stesso fabbricato ad est risulta di un piano fuori terra. Si rileva quindi la sistemazione dell'immobile in un forte pendio. Gli altri lati del fabbricato risultano a confine con altri immobile che fanno parte di un unico gruppo isolato di abitazioni. Esternamente l'immobile è rifinito ad intonaco e tinteggiatura finale, la struttura portante risulta in muratura con copertura a coppi con struttura in C.A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Strada Comunale, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.700,00
Data della valutazione:	16/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato risulta libero e nella disponibilità della proprietà. E' da precisare tuttavia, che il fabbricato risulta INAGIBILE come meglio esplicitato nella descrizione dettagliata dell'immobile. Il sottoscritto CTU con lettera raccomandata A/R del 05/05/2018, avvisava il sig Fiorucci Massimiliano della imminente necessità di effettuare il sopralluogo presso la sua proprietà. La missiva, comunque, tornava al mittente per il mancato recapito della raccomandata perchè destinatario sconosciuto. Dalla disamina della documentazione rilasciata dal Comune di Pieve Torina, si è risalito al tecnico firmatario della perizia giurata integrata alla scheda AEDES. E'



stato quindi contattato telefonicamente il tecnico, il quale mi ha fornito il numero di cellulare del [REDACTED]. Nel colloquio telefonico con il proprietario, avevo chiesto la sua presenza per poter effettuare una ricognizione dei luoghi interessati dall' Esecuzione oltre che del fabbricato, con le dovute autorizzazioni, anche dei vari lotti di terreno siti nelle vicinanze. La proprietà ad oggi risulta di nuovo irreperibile anche telefonicamente e pertanto il sopralluogo è stato effettuato senza la presenza del [REDACTED] e solo esternamente per il fabbricato e di massima per i lotti di terreno non essendo individuati materialmente da termini certi di confine.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 24/07/2014 a Macerata ai nn. RG 8263 RP 1052, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da 0300 Ruolo (art 77 del DPRN n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 57204,18.

Importo capitale: 28602,09.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato a Pieve Torina Foglio 63 P.IIa 39

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 22966/6867 di repertorio, iscritta il 08/10/2008 a Macerata ai nn. Rg 15311 RP 3788, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 320000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili Siti A Pieve Torina FRaz Appennino Foglio 63 P.IIa 39, Foglio 63 P.IIa 29, Foglio 62 P.IIa 5, 399

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2016 a firma di Trib di Velletri ai nn. 4331 di repertorio, trascritta il 04/07/2016 a Macerata ai nn. RG 8648 RP 6263, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Pieve Torina frazione Appennino al Foglio 63 P.IIe 39,29 e Foglio 62 P.IIe 5,399

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
Ulteriori avvertenze:	
nessuna spesa riscontrata	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2008), con atto stipulato il 30/09/2008 a firma di Notaio La Russa ai nn. 22965 di repertorio, trascritto il 08/10/2008 a Macerata ai nn. Rg15310 RP 9736, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Pieve Torina FRaz Appennino Foglio 63 P.Ile 39-29 e Foglio 62 P.Ile 5-399

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ a per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1995 fino al 13/05/1996), con atto stipulato il 25/08/1995 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep. 8319 di repertorio, registrato il 12/07/2018 a Camerino ai nn. 5152.1/1995, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Pieve Torina Fraz Appennino Foglio 63 P.Ile 39-29 e Foglio 62 P.Ile 5-399

██████████ per la quota di 1/3 Ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 13/05/1996 fino al 30/09/2008), con atto stipulato il 13/05/1996 a firma di successione, registrato il 26/08/2008 a roma ai nn. vol 182 n. 34, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Pieve Torina Fraz Appennino Foglio 63 P.Ile 39-29 e Foglio 62 P.Ile 5-399

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato Inagibile secondo l'Ordinanza del Comune di Pieve Torina n. 113/F Prot. 2556 del 22/03/2017 in cui è stato dichiarato lo sgombero dell'immobile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione interventi di manurezione straordinaria di immobile N. 45/82, intestata a ██████████ per lavori di Rifacimento Solaio del tetto, presentata il 15/04/1982 con il n. 863 di protocollo, rilasciata il 04/06/1982 con il n. 45/82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito A peve Torina Fraz. Appennino Foglio 63 P.Ila 39

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Residenziali - Di Risanamento Nuclei Frazionali art. NTA 11 AO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART NTA 11 def. AO. Il titolo è riferito solamente al Foglio 63 P. Ile 39 e 29

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Agricole - Di Salvaguardia Paesistico Ambientale - Aree Boscate ed Arbustive. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art 22 Def. EA. Il titolo è riferito solamente al Terreno agricolo Fraz. Appennino Foglio 62 P.Ile 5 e 399



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIEVE TORINA FRAZ. APPENNINO 93, FRAZIONE APPENNINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIEVE TORINA fraz. Appennino 93, frazione Appennino, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto di stima risulta essere un fabbricato cielo terra di tre piani posto nella zona nord della Frazione di Appennino del comune di Pieve Torina. L'abitazione si sviluppa su tutti e tre piani fuori terra senza piano interrato, ed è prospiciente la strada comunale dove vi è l'accesso all'abitazione con il numero civico 93. A confine con la parete est vi è una stradina sempre comunale posta ad un livello superiore rispetto alla strada principale tanto che lo stesso fabbricato ad est risulta di un piano fuori terra. Si rileva quindi la sistemazione dell'immobile in un forte pendio. Gli altri lati del fabbricato risultano a confine con altri immobile che fanno parte di un unico gruppo isolato di abitazioni. Esternamente l'immobile è rifinito ad intonaco e tinteggiatura finale, la struttura portante risulta in muratura con copertura a coppi con struttura in C.A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, piano: T-1-2, [REDACTED]
Coerenze: Strada Comunale, Prop [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	



stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già evidenziato il fabbricato risulta inagibile a causa degli eventi sismici del 2016 così come tutto il gruppo di abitazioni facente parte dello stesso aggregato edilizio in linea, sito nella Frazione di Appennino. Dalla redazione della prima scheda Fast del 12/11/2016, in cui veniva dichiarato che il fabbricato era inutilizzabile, è scaturita l'ordinanza di sgombero del Comune di Pieve Torina n. 113/F del 22/03/2017 per il fabbricato in oggetto. (allegata nella Doc. Urbanistica). A seguito di richiesta del Comune veniva redatta perizia giurata e relativa scheda AEDES (Allegata alla Doc. Urbanistica) da tecnico incaricato dalla proprietà. L'arch. Pierfilippo Citeroni di Ascoli Piceno ha certificato che il fabbricato risulta costituito da muratura con tessitura irregolare di cattiva qualità con solai di piano in legno e tetto con struttura in Cemento Armato, mentre i divisori interni sono costituiti da forati ad una testa. I danni rilevati a seguito degli eventi sismici del 2016 e riportati sia in perizia giurata in data 20/11/2017 al n. 5875/2017, che nella scheda AEDES del 17/11/2017, si riassumono in: lesioni sulle murature portanti sia interne che esterne, crollo di parte delle murature esterne del secondo piano, lesioni sui maschi murari, lesioni sui tramezzi, lesioni sui solai di calpestio per distacco parete ovest, lesioni su pareti vano scala e distacco dello stesso dalla muratura e caduta dei coppi, tegole e pietrame murario sulla strada principale. È considerato alto anche il rischio crollo dei fabbricati adiacenti. Il giudizio finale pertanto risulta di inagibilità totale di tipo E (edificio inagibile) e di tipo F (Edificio inagibile per rischio esterno) dell'immobile in oggetto. Non sono riscontrabili invece cedimenti del terreno e quindi vi è un basso rischio geotecnico. In allegato documentazione fotografica interna ed esterna fornita dall' Arch Citeroni a seguito di sopralluogo. Il Sottoscritto CTU ha potuto eseguire solamente un sopralluogo esterno con documentazione fotografica propria allegata alla presente per confermare quanto visivamente riscontrabile dalla strada comunale. Non si è potuto verificare le parti interne per la totale irrintracciabilità della proprietà a cui avrebbero dovuto seguire le normali autorizzazioni per l'ingresso al fabbricato inagibile. Si ritengono pertanto sufficienti ed esaustive le dichiarazioni ed argomentazioni del tecnico incarico per la redazione della scheda AEDES e della successiva Perizia Giurata.

Va evidenziato che le procedure adottate dalla proprietà, redazione Perizia Giurata e scheda AEDES incaricate ad un professionista, rientrano nelle condizioni abilitanti l'ottenimento dei contributi per la ricostruzione privata ai sensi di quanto previsto dall' Art. 6 del DL 189/2016.

Non viene redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE) per mancato sopralluogo data l'inagibilità dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Lotto di Terra edificabile	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione dell'immobile verrà eseguita tenendo presente lo stato attuale di criticità in cui si trova il fabbricato a seguito degli eventi sismici del 2016. Da quanto emerso l'immobile risulta completamente inagibile date le serie problematiche statiche e strutturali evidenziate dalla documentazione presente. E' parere pertanto, dello scrivente che l'unica metodologia di valutazione da applicare nel caso specifico sia quello di trasformazione in previsione di una demolizione totale di fabbricati fatiscenti (valore " a sito e Cementi"). In questo caso il valore di maggiore rilevanza è rappresentato dall'area Edificabile che si renderà libera dopo l'abbattimento di manufatto. Tale considerazione scaturisce anche dal fatto che un eventuale intervento di ripristino e messa in sicurezza del fabbricato comporterebbe una spesa rilevante con interventi strutturali radicali forse superiori o pari a quelli di un intervento di nuova costruzione. Va tenuto in considerazione che comunque tutto il comparto o aggregato di cui fa parte l'immobile è ritenuto inagibile e che pertanto la valutazione dovrà essere indirizzato per un ripristino totale dei gli edifici interessati. Interventi parziali e per singole proprietà di fatto sono da considerare palliativi e non rispondenti ad interventi di effettiva realizzabilità. Si conferma pertanto il metodo di valutazione sopra riportato. Il valore dell'area indicato si basa su una stima del probabile valore di mercato del nuovo immobile secondo le indagini effettuate per immobili di medio pregio e finiture, detratto dei costi di costruzione e del costo di demolizione dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 410,00 = **28.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima secondo quanto redatto nella schema di valutazione data la particolarità dello stato di fatto dell'immobile.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	0,00	28.700,00	28.700,00
				28.700,00 €	28.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.700,00**

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:

€ 28.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2016

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Il piccolo appezzamento di terreno è posto a nord della frazione di Appennino di Pieve Torina ed è di circa mq 68,00. Si sviluppa sul lato maggiore nella direttrice est ovest con declivio verso ovest molto accentuato. Come da foto allegate, il lotto risulta a dislivello con il piano stradale comunale con una differenza di circa più 2,00 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe Semin 3, superficie 68, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Fraz Appennino, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Strada comunale, proprietà [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

B terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie commerciale di **1.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Terreno agricolo posto in prossimità della Frazione di Appennino nelle vicinanze del piccolo cimitero della stessa frazione.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 5 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arb 4, superficie 1060, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 1,09 €, indirizzo catastale: Frazione di Appennino, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Strada Comunale, Stessa Ditta, proprietà [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia scosceso, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: arbustive ,di selvicoltura: non rilevateIl terreno

C terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie commerciale di **560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Terreno agricolo posto in prossimità della Frazione di Appennino nelle vicinanze del piccolo cimitero della stessa frazione

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 399 (catasto terreni), qualità/classe semin 3, superficie 560, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: Frazione Appennino, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Strada Vicinale, Stessa ditta, Proprietà [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia scosceso, i seguenti sistemi irrigui: arbustivo, le seguenti sistemazioni agrarie: arbustivo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: boschivo ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.688,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.160,00
Data della valutazione:	16/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il I lotti di terreno agricoli risultano liberi e nella disponibilità della proprietà. Il sottoscritto CTU con lettera raccomandata A/R del 05/05/2018, avvisava il sig. [REDACTED] della imminente necessità di effettuare il sopralluogo presso la sua proprietà. La missiva, comunque, tornava al mittente per il mancato recapito della raccomandata perchè destinatario sconosciuto. Dalla disamina della documentazione rilasciata dal Comune di Pieve Torina, si è risalito al tecnico firmatario della perizia giurata integrata alla scheda AEDES. E' stato quindi contattato telefonicamente il tecnico, il quale mi ha fornito il numero di cellulare del [REDACTED]. Nel colloquio telefonico con il proprietario, avevo chiesto la sua presenza per poter effettuare una ricognizione dei luoghi interessati dall'Esecuzione oltre che del fabbricato, con le dovute autorizzazioni, anche dei vari lotti di terreno siti nelle vicinanze. La proprietà ad oggi risulta di nuovo irreperibile anche telefonicamente e pertanto il sopralluogo è stato effettuato senza la presenza del [REDACTED] solo di massima per i lotti di terreno non essendo individuati materialmente da termini certi di confine.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2008 a firma di La russa Antonio ai nn. 22966/6867 di repertorio, iscritta il 08/10/2008 a Macerata ai nn. RG15311 RP3788, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti Spa, contro [REDACTED], derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Pieve Torina FRaz Appennino F. 63 P.lle 39-29 e Foglio 62 P.lle 5-399



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2016 a firma di Trib di Velletri ai nn. 4331 di repertorio, trascritta il 04/07/2016 a Macerata ai nn. RG8648 RP 6263, a favore di Nuova Cassa di Risparmio di Chieti Spa, contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Pieve Torina Fraz Appennino al Foglio 63 P.IIe 39-29 e Foglio 62 P.IIe 5-399

*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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2008), con atto stipulato il 30/09/2008 a firma di Notaio La Russa ai nn. 22965 di repertorio, trascritto il 08/10/2008 a Macerata ai nn. RG15301 RP 9736, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Pieve Torina Fraz Appennino Foglio 63 P.IIe 39-29 e Foglio 62 P.IIe 5-399

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1995 fino al 13/05/1996), con atto stipulato il 25/08/1995 a firma di notaio Pierdominici ai nn. N. Rep 8319 di repertorio, registrato il 13/07/2018 a Camerino ai nn. n.5152.1/1995, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Pieve Torina

[REDACTED] per la quota di 1/3 Ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 13/05/1996 fino al 30/09/2008), con atto stipulato il 13/05/1996, registrato il 26/08/2008 a Roma ai nn. vol 182 n.34, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Immobili A Pieve Torina Fraz Appennino Foglio 63 p.IIe 39-29 e Foglio 62 p.IIe 5-399

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Agricola - Di Salvaguardia Paesistico Ambientale- Aree Boscate ed arbustive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme



Tecniche di Attuazione ed indici NTA Art 22 Def. EA. Il titolo è riferito solamente al Terreno Agricolo Fraz Appennino Foglio 62 P.lle 5 e 399

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale - Di Risabamento Nuclei Frazionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art NTA 11 Def. AO. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito a Pieve Torina Fraz Appennino Foglio 63 P.la 29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIEVE TORINA FRAZ. APPENNINO SCN, FRAZIONE APPENNINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il piccolo appezzamento di terreno è posto a nord della frazione di Appennino di Pieve Torina ed è di circa mq 68,00. Si sviluppa sul lato maggiore nella direttrice est ovest con declivio verso ovest molto accentuato. Come da foto allegate, il lotto risulta a dislivello con il piano stradale comunale con una differenza di circa più 2,00 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Semin 3, superficie 68, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Fraz Appennino, piano: Terra, intestato a [REDACTED].
Coerenze: Strada comunale, [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno in oggetto non è definito sul posto da termini di confine che ne possa determinare l'esatta posizione. L'accesso al lotto avviene da una scaletta di strette dimensioni ricavata sul muro di sostegno che ne delimita la proprietà con la strada comunale. La scala inoltre dà accesso agli altri lotti contigui confinanti individuati con le particelle 26 e 30 di altra proprietà. A monte il lotto è delimitato da un muretto di recinzione con sovrastante rete metallica a confine con una stradina comunale di ridotte dimensioni. Attualmente, come da foto allegate, risulta un terreno incolto e con folta vegetazione spontanea. Per l'individuazione di massima si allega alla presente relazione una foto satellitare con la sovrapposizione della cartografia catastale. (All. A)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima del fondo agricolo si è tenuto conto delle caratteristiche riscontrabili quali l'ubicazione, la posizione, l'accessibilità, la zona altimetrica, nonché la regione agraria di appartenenza. Si è ricercato informazioni su eventuali prezzi di mercato per beni simili di recente compravendita, anche nei comuni limitrofi data, la scarsa quantità di notizie reperibili in loco. si è inoltre comparato i dati rilevati con i valori agricoli medi riportati per la Provincia di Macerata relativi all'anno 2017 con rilevazioni dell'anno 2016.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 10,00 = **680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 680,00**

BENI IN PIEVE TORINA FRAZ. APPENNINO SCN, FRAZIONE APPENNINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie



commerciale di **1.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Terreno agricolo posto in prossimità della Frazione di Appennino nelle vicinanze del piccolo cimitero della stessa frazione.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 4, superficie 1060, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 1,09 €, indirizzo catastale: Frazione di Appennino, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Strada Comunale, Stessa Ditta, proprietà [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: arbustive ,di selvicoltura: non rilevateIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno in contiguità della particella 399 della stessa proprietà. Dal sopralluovo non è stato possibile individuare l'esatta posizione del lotto di terra data la mancanza di punti di riferimento di confine. La strada vicinale denominata Fonte di San Rocco di accesso alla proprietà, non è più rintracciabile se non per un piccolo tratto di fronte al al cimitero della frazione. Da una sovrapposizione schematica della planimetria Catastale con una immagine satellitare (All. B) il lotto risulta interamente boschivo o arbustivo. La qualità individuata catastalmente, Seminativo Arborato di quarta, non è più riscontrabile nello stato di fatto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
Totale:	1.060,00				1.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima del fondo agricolo si è tenuto conto delle caratteristiche riscontrabili quali l'ubicazione , la



posizione, l'accessibilità, la zona altimetrica, nonché la regione agraria di appartenenza. Si è ricercato informazioni su eventuali prezzi di mercato per beni simili di recente compravendita, anche nei comuni limitrofi data, la scarsa quantità di notizie reperibili in loco. si è inoltre comparato i dati rilevati con i valori agricoli medi riportati per la Provincia di Macerata relativi all'anno 2017 con rilevazioni dell'anno 2016.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.060,00 x 1,60 = **1.696,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.696,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.696,00**

BENI IN PIEVE TORINA FRAZ. APPENNINO SCN, FRAZIONE APPENNINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a PIEVE TORINA Fraz. Appennino Scn, frazione Appennino, della superficie commerciale di **560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Terreno agricolo posto in prossimità della Frazione di Appennino nelle vicinanze del piccolo cimitero della stessa frazione

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 399 (catasto terreni), qualità/classe semin 3, superficie 560, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: Frazione Appennino, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Strada Vicinale, Stessa ditta, Proprietà [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: arbustivo, le seguenti sistemazioni agrarie: arbustivo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: boschivo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno in contiguità della particella 5 della stessa proprietà. Dal sopralluovo non è stato possibile individuare l'esatta posizione del lotto di terra data la mancanza di punti di riferimento di confine. La strada vicinale denominata Fonte di San Rocco di accesso alla proprietà, non è più rintracciabile se non per un piccolo tratto di fronte al al cimitero della frazione.



Da una sovrapposizione schematica della planimetria Catastale con una immagine satellitare (All. B) il lotto risulta quasi interamente boschivo o arbustivo. La qualità individuata catastalmente, Seminativo di terza, non è più riscontrabile nello stato di fatto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	560,00	x	100 %	=	560,00
Totale:	560,00				560,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima del fondo agricolo si è tenuto conto delle caratteristiche riscontrabili quali l'ubicazione , la posizione , l'accessibilità, la zona altimetrica, nonché la regione agraria di appartenenza. Si è ricercato informazioni su eventuali prezzi di mercato per beni simili di recente compravendita, anche nei comuni limitrofi data, la scarsa quantità di notizie reperibili in loco. si è inoltre comparato i dati rilevati con i valori agricoli medi riportati per la Provincia di Macerata relativi all'anno 2017 con rilevazioni dell'anno 2016.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 560,00 x 1,40 = **784,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 784,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 784,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sul criterio di comparazione dei prezzi rilevati per le contrattazioni di beni simili della zona e porzioni limitrofe in conformità delle caratteristiche tecnico economiche simili riscontrabili, nonché delle specifiche peculiarità agronomiche del bene oggetto di stima.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	68,00	0,00	680,00	680,00
B	terreno	1.060,00	0,00	1.696,00	1.696,00



	agricolo				
C	terreno agricolo	560,00	0,00	784,00	784,00
				3.160,00 €	3.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.160,00**

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: **€ 3.160,00**

data 16/07/2018

il tecnico incaricato
ENRICO LUCIANI

