



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:  
IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SAN LIBERATO, della superficie commerciale di 1,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPEZZAMENTO DI TERRENO DI COMPLESSIVI 30.944 MQ RICADENTE NEI COMUNI DI MONTEGIORGIO (6.614 MQ) E MONTE VIDON CORRADO (24.330 MQ), COSI' CENSITO AL CATASTO TERRENI:

- o Montegiorgio foglio 37 particelle 193-372-374;
- o Monte Vidon Corrado foglio 7 particelle 58-181-198-223-244-63-65-66-177-182-183-186-189-196-225-245-246.

AL BENE SI PUÒ ACCEDERE AGEVOLMENTE DA C. DA SAN LIBERATO E DA C. DA SAN PIETRO SP52.

L'APPEZZAMENTO È ESPOSTO PREVALENTEMENTE A SUD-OVEST, PER QUANTO RIGUARDA LA PARTE RICADENTE NEL COMUNE DI MONTEGIORGIO, AD OVEST PER LA PARTE RICADENTE NEL COMUNE DI MONTE VIDON CORRADO. LE PENDENZE SONO COMPRESSE TRA IL 20% E IL 40% (PENDENZA MEDIA INTORNO AL 30%) E NON VI È POSSIBILITÀ DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

L'APPEZZAMENTO È INVESTITO PRINCIPALMENTE AD OLIVETO SPECIALIZZATO CON SESTO 6X6 (IMPIANTO 2008) PER UNA SUPERFICIE DI 13.897 MQ CHE RICADE CATASTALMENTE:

- NEL COMUNE DI MONTEGIORGIO FOGLIO 37 PARTICELLE 372 E 374 PER 4.651 MQ
- NEL COMUNE DI MONTE VIDON CORRADO FOGLIO 7 PARTICELLE 63-65-66-182-183-186-189-198 PER 9.336 MQ.

IL RESTO DELLA SUPERFICIE È OCCUPATO DA BOSCO PER 10.688 MQ, SEMINATIVO PER 2.462 MQ (ATTUALMENTE INVESTITO AD ERBAIO MISTO) E PASCOLO ARBORATO PER 588 MQ, OLTRE A TARE ED INCOLTI.

IN MERITO ALL'ARBORETO SI PRECISA CHE TRATTASI DI UN IMPIANTO DI OLIVE DA OLIVO VARIETÀ PIANTONE DI FALERONE DI CIRCA 17 ANNI REALIZZATO NEL 2008 CON I FONDI DEL PSR MARCHE 2007/2013 MISURA 1.1.2 "INSEDIAMENTO DI GIOVANI AGRICOLTORI" E "PACCHETTO GIOVANI". L'OLIVETO È ATTUALMENTE

**IN STATO DI ABBANDONO IN QUANTO NON RISULTANO RECENTI INTERVENTI DI POTATURA, OLTRE ALLA MANCATA TRINCIATURA CHE NE RENDE DIFFICOLTOSO L'ACCESSO. L'IMPIANTO INOLTRE RISULTA DIRADATO IN QUANTO MANCANO DIVERSE PIANTE E QUELLE PRESENTI MOSTRANO UNO SVILUPPO STENTATO, NON IN LINEA CON LA LORO ETÀ: TUTTO CIÒ A CAUSA DI UN INCENDIO VERIFICATOSI NEL 2012 COME RIFERITO DALL'ESECUTATO, CHE HA CAUSATO LA PERDITA DI NUMEROSE PIANTE E COMPROMESSO LA CRESCITA DI QUELLE RIMASTE.**

**I DATI RELATIVI ALLE SUPERFICIE E AL LORO UTILIZZO SONO STATE DESUNTE DAL FASCICOLO AGEA N. 30368542145 DEL 28/06/2023 (ALLEGATO AL TELEMATICO) COMPILATO SU PORTALE SIAN (SISTEMA INFORMATIVO AGRICOLO NAZIONALE) PER IL CUA A 02316970447 ATTUALMENTE CONDUTTORE DELLE SUPERFICI OGGETTO DI ESECUZIONE COME DA CONTRATTO DI AFFITTO ALLEGATO AL FASCICOLO TELEMATICO.**

**LA PARTICELLA 374 DEL FOGLIO 37 SITA IN COMUNE DI MONTEGIORGIO, EVIDENZIATA CON COLORE BLU NELLA PLANIMETRIA DEI TERRENI, È INTERESSATA DA UN PERMESSO A COSTRUIRE, ORMAI SCADUTO, PER LA COSTRUZIONE DI UN ACCESSORIO AGRICOLO DELLA CONSISTENZA DI 4794 MQ. CON PRATICA EDILIZIA N. 2008/188 PRESENTATA DA ..... PROGETTO MAI INIZIATO.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 870, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299509 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11464.1/2009)  
TERRENO IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 374 (catasto terreni), porzione A/A, qualita/classe ULIVETO, superficie 3900, reddito agrario 18,13 €, reddito dominicale 12,09 €  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 374 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 894, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 3,69 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299511 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11466.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 372 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 650, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,01 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299510 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 372 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 300, reddito agrario 70,10 €, reddito dominicale 1,24 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299510 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 7 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARBOR U, superficie 2417, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale:

MONTE VIDON CORRADO, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311158 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5227.1/2010)

- foglio 7 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 353, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,00 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311158 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5227.1/2010)
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1746, reddito agrario 5,41 €, reddito dominicale 4,06 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311164 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5232.1/2010)
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 4401, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,82 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 453, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 1,29 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 260, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 30, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 170, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2331, reddito agrario 7,22 €, reddito dominicale 5,42 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2679, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 4160, reddito agrario 12,89 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 50, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 200, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 280, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,05 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1810, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO

- foglio 7 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2 , superficie 120, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 660, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 140, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 10, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 190, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2 , superficie 60, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,39 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.249,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/01/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 10 ANNI, stipulato il 04/04/2018, con scadenza il 10/11/2027, trascritto il 04/05/2018 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA ai nn. 927 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 200,00 EURO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE DEL 26/02/2014 AI NUMERI 1058/1457 STIPULATO DA BONSIGNORI ARMANDO IN DATA 25/02/2014 REPERTORIO 699/466 \_ ATTO PER CAUSA DI MORTE / ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/02/2014 a firma di BONSIGNORI ARMANDO ai nn. 699/466 di repertorio, iscritta il 26/02/2014 a FERMO ai nn. 1456/158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

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

pignoramento, stipulata il 11/03/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 18/03/2016 a FERMO ai nn. 1052/1613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, stipulata il 03/11/2009 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 18230/7746 di repertorio, trascritta il 05/11/2009 a FERMO ai nn. 9518/5647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN MONTEGIORGIO\_FOGLIO 37 - PARTICELLA 374 - .

IL SIG. .... COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO VINCOLO DI DESTINAZIONE AD "ACCESSORIO AGRICOLO", AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONE MARCHE N.13 DELL'8/3/1990, NONCHE DELL'ART. 27 N.T.A. DI P.R.G., SUL MANUFATTO CHE SARA' REALIZZATO SUL TERRENO AGRICOLO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRIQUADRATI 4794 (QUATTROMILASETTECENTONOVANTAQUATTRO), RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 37, P.LLA 374, SEMIN ARBOR, CLASSE 3, ARE 47.94, R.D. EURO 19,81, R.A. EURO 27,23; IN CONFORMITA' ALLA CITATA PRATICA EDILIZIA N. 2008/188. IL SIGNOR ..... CHIEDE CHE AL PRESENTE ATTO COSTITUTIVO DI VINCOLO SI APPLICHI IL MEDESIMO REGIME FISCALE AGEVOLATO (ESENZIONE DALL'IMPOSTA IPOTECARIA) DI ALL'ART. 32 SECONDO COMMA D.P.R. 601/73, ESPRESSAMENTE RICHIAMATO PER GLI ATTI E LE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 20 PRIMO COMMA DELLA LEGGE N.10/77 (RICORRENDO LA STESSA "RATIO", CIOE' OBBLIGO DI NATURA URBANISTICA IMPOSTO DAL COMUNE A TUTELA DI INTERESSI PUBBLICI). L' IMMOBILE OGGETTO DI VINCOLO NON E' STATO MAI REALIZZATO

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

DAL 02/07/2008 AD OGGI PROPRIETÀ PER 1/1 .....

DAL 26/05/2001 PROPRIETÀ PER 1/2 DI CONCETTI ANGELA E BIRIBEI MARIA FINO AL 02/07/2008

DAL 14/01/1986 PROPRIETÀ PER 1/2 DI ..... E .....  
FINO AL 26/05/2001

PRIMA DEL 14/01/1986 PROPRIETÀ PER 1/1 DI ..... E USUFRUTTO DI  
7/12 DI .....

I TERRENI DISTINTI AL COMUNE DI MONTE VIDON CORRADO AL FOGLIO 7 PARTICELLA 63, 65, 66, 177, 182, 189, 196, 225, 245 E 246 E GLI IMMOBILI DISTINTI AL COMUNE DI MONTEGIORGIO AL FOGLIO 37 PARTICELLA 372 E 374 VENGONO ACQUISTATI CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO MORETTI DEL 02/07/2008 REP. N. 87252/15322 TRASCritto A FERMO IL 18/07/2008 AI NN. 7143/7144. NELLA PRIMA PARTE DI QUESTO ATTO IL SIG.RE ..... ACQUISTA DALLA SIG.RA ..... , IL PRIMO LOTTO DI TERRENI SU ELENcato; NELLA SECONDA PARTE ..... ACQUISTA DALLE SIG.RE ..... E ..... TERRENI DISTINTI AL COMUNE DI MONTEVIDON CORRADO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 58, 181, 198, 223, 244 E I TERRENI DISTINTI AL COMUNE DI MONTEGIORGIO AL FOGLIO 37 PARTICELLA 193

SUCCESSIONE IN MORTE DI (.....) (26/05/2001) ATTO REGISTRATO A FERMO IN DATA 11/12/2011 AL N. 23 VOL. N. 259, CON IL QUALE VENGONO DEVOLUTI I TERRENI IN PIENA PROPRIETÀ ALLA FIGLIA ..... IN PIENA PROPRIETÀ : I TERRENI DISTINTI AL COMUNE DI MONTEVIDON CORRADO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 63,65, 66, 177, 182, 183, 186, 189, 196, 225, 245 E 246 E I TERRENI IN PIENA PROPRIETÀ NEL COMUNE DI MONTEGIORGIO DISTINTI AL FOGLIO 37 PARTICELLE 340, 146, 164, 335, 337, 339, E 165 E CON DIRITTO DI 1/2 I TERRENI IN MONTEGIORGIO AL FOGLO 37 PARTICELLE 96, 193, 172, 334 E 341.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCritto A FERMO 30/01/1986 NN. 740/625, ATTO CON IL QUALE I SIGNORI (.....) E ..... ACQUISTANO DAL SIGNOR ..... I TERRENI IN COMUNE DI MONTEGIORGIO AL FOGLIO 37 PARTICELLE 172 E DAL SIGNOR (.....) I TERRENI IN COMUNE DI MONTEGIORGIO, FOGLIO 37 PARTICELLE 96 E 193 E I TERRENI IN

**MONTE VIDON CORRADO AL FOGLIO 7 PARTICELLE 58, 181 E 198**

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

**CDU PER I TERRENI IN MONTEGIORGIO : ZONA OMOGENEA "E" – ZONE AGRICOLE (CAPO IV DELLE N.T.A.)**

**CDU PER I TERRENI IN MONTE VIDON CORRADO : ZONA AGRICOLA "E"; "E2" PARCO TURISTICO "SAN LIBERATO"**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" AGRICOLA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN LIBERATO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MONTEGIORGIO CONTRADA SAN LIBERATO, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**APPEZZAMENTO DI TERRENO DI COMPLESSIVI 30.944 MQ RICADENTE NEI COMUNI DI MONTEGIORGIO (6.614 MQ) E MONTE VIDON CORRADO (24.330 MQ), COSI' CENSITO AL CATASTO TERRENI:**

- Montegiorgio foglio 37 particelle 193-372-374;
- Monte Vidon Corrado foglio 7 particelle 58-181-198-223-244-63-65-66-177-182-183-186-189-196-225-245-246.

**AL BENE SI PUÒ ACCEDERE AGEVOLMENTE DA C. DA SAN LIBERATO E DA C. DA SAN PIETRO SP52.**

**L'APPEZZAMENTO È ESPOSTO PREVALENTEMENTE A SUD-OVEST, PER QUANTO RIGUARDA LA PARTE RICADENTE NEL COMUNE DI MONTEGIORGIO, AD OVEST PER LA PARTE RICADENTE NEL COMUNE DI MONTE VIDON CORRADO. LE PENDENZE SONO COMPRESSE TRA IL 20% E IL 40% (PENDENZA MEDIA INTORNO AL 30%) E NON VI È POSSIBILITÀ DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.**

**L'APPEZZAMENTO È INVESTITO PRINCIPALMENTE AD OLIVETO SPECIALIZZATO CON SESTO 6X6 (IMPIANTO 2008) PER UNA SUPERFICIE DI 13.897 MQ CHE RICADE CATASTALMENTE:**

- **NEL COMUNE DI MONTEGIORGIO FOGLIO 37 PARTICELLE 372 E 374 PER 4.651 MQ**
- **NEL COMUNE DI MONTE VIDON CORRADO FOGLIO 7 PARTICELLE 63-65-66-182-183-186-189-198 PER 9.336 MQ.**

**IL RESTO DELLA SUPERFICIE È OCCUPATO DA BOSCO PER 10.688 MQ, SEMINATIVO PER 2.462 MQ (ATTUALMENTE INVESTITO AD ERBAIO MISTO) E PASCOLO ARBORATO PER 588 MQ, OLTRE A TARE ED INCOLTI.**

**IN MERITO ALL'ARBORETO SI PRECISA CHE TRATTASI DI UN IMPIANTO DI OLIVE DA OLIVO VARIETÀ PIANTONE DI FALERONE DI CIRCA 17 ANNI REALIZZATO NEL 2008 CON I FONDI DEL PSR MARCHE 2007/2013 MISURA 1.1.2 "INSEDIAMENTO DI GIOVANI AGRICOLTORI" E "PACCHETTO GIOVANI". L'OLIVETO È ATTUALMENTE IN STATO DI ABBANDONO IN QUANTO NON RISULTANO RECENTI INTERVENTI DI POTATURA, OLTRE ALLA MANCATA TRINCIATURA CHE NE RENDE DIFFICOLTOSO L'ACCESSO. L'IMPIANTO INOLTRE RISULTA DIRADATO IN QUANTO MANCANO DIVERSE PIANTE E QUELLE PRESENTI MOSTRANO UNO SVILUPPO STENTATO, NON IN LINEA CON LA LORO ETÀ: TUTTO CIÒ A CAUSA DI UN INCENDIO**

**VERIFICATOSI NEL 2012 COME RIFERITO DALL'ESECUTATO, CHE HA CAUSATO LA PERDITA DI NUMEROSE PIANTE E COMPROMESSO LA CRESCITA DI QUELLE RIMASTE.**

**I DATI RELATIVI ALLE SUPERFICIE E AL LORO UTILIZZO SONO STATE DESUNTE DAL FASCICOLO AGEA N. 30368542145 DEL 28/06/2023 (ALLEGATO AL TELEMATICO) COMPILATO SU PORTALE SIAN (SISTEMA INFORMATIVO AGRICOLO NAZIONALE) PER IL CUA ..... ATTUALMENTE CONDUTTORE DELLE SUPERFICI OGGETTO DI ESECUZIONE COME DA CONTRATTO DI AFFITTO ALLEGATO AL FASCICOLO TELEMATICO.**

**LA PARTICELLA 374 DEL FOGLIO 37 SITA IN COMUNE DI MONTEGIORGIO, EVIDENZIATA CON COLORE BLU NELLA PLANIMETRIA DEI TERRENI, È INTERESSATA DA UN PERMESSO A COSTRUIRE, ORMAI SCADUTO, PER LA COSTRUZIONE DI UN ACCESSORIO AGRICOLO DELLA CONSISTENZA DI 4794 MQ. CON PRATICA EDILIZIA N. 2008/188 PRESENTATA DA TRAINI DEVIS. PROGETTO MAI INIZIATO.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 870, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299509 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11464.1/2009)  
TERRENO IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 374 (catasto terreni), porzione A/A, qualita/classe ULIVETO, superficie 3900, reddito agrario 18,13 €, reddito dominicale 12,09 €  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 374 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 894, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 3,69 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299511 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11466.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 372 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 650, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,01 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299510 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 37 particella 372 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 300, reddito agrario 70,10 €, reddito dominicale 1,24 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AP0299510 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2009)  
TERRENI IN MONTEGIORGIO
- foglio 7 particella 58 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARBOR U, superficie 2417, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311158 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5227.1/2010)
- foglio 7 particella 58 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 353, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,00 €, indirizzo catastale: MONTE

VIDON CORRADO, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311158 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5227.1/2010)

- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1746, reddito agrario 5,41 €, reddito dominicale 4,06 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2010 Pratica n. AP0311164 in atti dal 21/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5232.1/2010)
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 4401, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,82 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 453, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 1,29 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 260, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 30, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 170, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2331, reddito agrario 7,22 €, reddito dominicale 5,42 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 2679, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 4160, reddito agrario 12,89 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 50, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 200, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 280, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 450, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,05 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1810, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2 , superficie 120, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 660, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 140,

reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO

- foglio 7 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 10, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 190, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO
- foglio 7 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2 , superficie 60, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,39 €, indirizzo catastale: MONTE VIDON CORRADO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	1,00	x	100 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>



#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**LA STIMA DEL TERRENO AGRICOLO VIENE ESEGUITA SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO DI TIPO SINTETICO - PARAMETRICO. SI È INDIVIDUATO PERTANTO L'ELEMENTO DI CONFRONTO CON ALTRI BENI (METRO QUADRATO DI SUPERFICIE), SI È VERIFICATO IL VALORE MEDIO DELL'ELEMENTO DI CONFRONTO PER BENI SIMILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE, I VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO PER LA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO E, FATTE LE OPPORTUNE CONSIDERAZIONI, COME AD ESEMPIO DIMENSIONI, ACCESSIBILITÀ, ESPOSIZIONE, OROGRAFIA, UBICAZIONE, PARAMETRI RIPORTATI SUL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, SI È PROCEDUTO ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.**

**RELATIVAMENTE AL TERRENO AGRICOLO, SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE I SEGUENTI FATTORI:**

- **L'APPEZZAMENTO SI SVILUPPA IN UN UNICO CORPO CON UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 30.944 MQ, CON ACCESSO DIRETTO DALLA VIABILITÀ PRINCIPALE;**
- **LE CONDIZIONI ATTUALI DI UTILIZZO VEDONO 13.897 MQ OCCUPATI DA OLIVETO SPECIALIZZATO MENTRE IL RESTO DA BOSCO, ERBAIO E TARE E INCOLTI;**

- SONO NECESSARI INTERVENTI PER RIPRISTINARE LE FALLANZE (PIANTE MANCANTI) E GESTIRE L'OLIVETO CON OPPORTUNE PRATICHE AGRONOMICHE (POTATURE, CONCIMAZIONI, TRINCIATURE, ECC...)AL FINE DI RIPRISTINARNE LA PRODUTTIVITÀ POTENZIALE;
- LA VENDITA DEL BENE AVVIENE ATTRAVERSO ASTA PUBBLICA, PROCEDIMENTO CHE INEVITABILMENTE COMPORTA UNA LIEVE RIDUZIONE DEL PREZZO IN CONFRONTO A QUANTO REALIZZABILE IN LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.

IN CONSIDERAZIONE DEGLI ASPETTI SUDETTI ED IN RIFERIMENTO AL MERCATO DI TERRENI AGRICOLI SI È RITENUTO OPPORTUNO ATTRIBUIRE I SEGUENTI VALORI:

- PER L'OLIVETO SI È PRESO IN CONSIDERAZIONE IL VALORE DI MERCATO PER SUPERFICI DESTINATE AD OLIVETO, PARI AD EURO 2,00 €/MQ, AL QUALE È STATA APPLICATA UNA DECURTAZIONE PARI AL 20% IN QUANTO SONO NECESSARI INTERVENTI PER POTERLO RIPORTARE ALLA PRODUTTIVITÀ POTENZIALE, OTTENENDO COSÌ UN VALORE UNITARIO PARI A 1,6 €/MQ;
- PER LA RESTANTE SUPERFICIE IL VALORE UNITARIO CONSIDERATO È PARI A 0,8 €/MQ PER LA SUPERFICIE INVESTITA A SEMINATIVO, 0,30 €/MQ PER IL BOSCO E IL PASCOLO ARBORATO E 0,20 €/MQ PER TARE ED INCOLTI.

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO AVRÀ PERTANTO UN VALORE TOTALE CALCOLATO COME SEGUE:

<i>USO DEL SUOLO</i>	<i>OLIVETO</i>	<i>SUPERFICIE OCCUPATA MQ</i>	<i>13.897</i>
		<i>VALORE UNITARIO €/MQ</i>	<i>1,6</i>
			<i>VALORE TOTALE €</i>
			<i>22.235,2</i>

<i>USO DEL SUOLO</i>	<i>SEMINATIVO</i>	<i>SUPERFICIE OCCUPATA MQ</i>	<i>2.462</i>
		<i>VALORE UNITARIO €/MQ</i>	<i>0,80</i>
			<i>VALORE TOTALE €</i>
			<i>1.969,6</i>

<i>USO DEL SUOLO</i>	<i>BOSCO E PASCOLO ARBORATO</i>	<i>SUPERFICIE OCCUPATA MQ</i>	<i>11.276</i>
		<i>VALORE UNITARIO €/MQ</i>	<i>0,30</i>
			<i>VALORE TOTALE €</i>
			<i>3.382,8</i>

<i>USO DEL SUOLO</i>	<i>TARE ED INCOLTI</i>	<i>SUPERFICIE OCCUPATA MQ</i>	<i>3.309</i>
		<i>VALORE UNITARIO €/MQ</i>	<i>0,20</i>
			<i>VALORE TOTALE €</i>
			<i>661,8</i>

**VALORE TOTALE DEL BENE € 28.249,4**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,00 x 28.249,40 = **28.249,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.249,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.249,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**LA STIMA DEL TERRENO AGRICOLO VIENE ESEGUITA SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO DI TIPO SINTETICO - PARAMETRICO. SI È INDIVIDUATO PERTANTO L'ELEMENTO DI CONFRONTO CON ALTRI BENI (METRO QUADRATO DI SUPERFICIE), SI È VERIFICATO IL VALORE MEDIO DELL'ELEMENTO DI CONFRONTO PER BENI SIMILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE, I VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO PER LA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO E, FATTE LE OPPORTUNE CONSIDERAZIONI, COME AD ESEMPIO DIMENSIONI, ACCESSIBILITÀ, ESPOSIZIONE, OROGRAFIA, UBICAZIONE, PARAMETRI RIPORTATI SUL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, SI È PROCEDUTO ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO E MONTE VIDON CORRADO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare VAM \_ AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	1,00	0,00	28.249,40	28.249,40

---

agricolo		
	28.249,40 €	28.249,40 €

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: €. 28.249,40

**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

Riduzione per arrotondamento: €. 249,40

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 28.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056, della superficie commerciale di **144,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO DI UNA CASA COLONICA COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO; ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA 1.385 MQ, BENE COMUNE NON CENSIBILI. LA CORTE (SUB 8) È UN BENE CONDOMINIALE, INSIEME AL CORPO SCALE, DELL'EDIFICIO COLONICO E DI ALTRI DUE ACCESSORI, DISTACCATI DALL'EDIFICIO PRINCIPALE. L'EDIFICIO COSTRUITO INTORNO AGLI ANNI '70 SI TROVA IN STATO CONSERVATIVO NORMALE. IL LOTTO 2 IN QUESTIONE È COSTITUITO DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E DALLA SOFFITTA, IN PARTE PRATICABILE, POSTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. I DUE PIANI SONO COLLEGATI TRA LORO DA UNA SCALA AD USO CONDOMINIALE. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN RIPOSTIGLIO, UN SALONE E UN BAGNO. LE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, CON TAPParelLE IN PVC, PORTE INTERNE E D'INGRESSO IN LEGNO. PAVIMENTI IN MARMETTONI ORIGINARI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE, ANNI '70, BAGNO PIASTRELLATO A 2 METRI. IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA TERMOSIFONI IN GHISA CON CALDAIA A BIOMASSE ESTERNA CHE ALIMENTA SIA QUESTO APPARTAMENTO CHE QUELLO DEL PIANO TERRA, FACENTE PARTE DEL LOTTO 3. ANCHE L'ALLACCIO ALLA CHIP (ACQUA) È UNICO PER TUTTI I SUB, INVECE L'ALLACCIO ELETTRICO ALIMENTA IL PIANO PRIMO E IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO È STATA RICAVATA UNA CUCINA DI CIRCA 18 MQ, PRIVA DI TERMOSIFONI, IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA UN CAMINETTO A LEGNA, SONO PRESENTI L'ACCIO DELL'ACQUA ED ELETTRICO, LEGATI AL PIANO PRIMO SOTTOSTANTE.IL RESTO DEL PIANO È LASCIATO AL GREZZO E UTILIZZATO COME SOFFITTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 501 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 70 particella 501 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA N. 1056, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

**A.1 sottotetto non abitabile.**

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,32 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.122,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data della valutazione:	09/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SECONDO RISULTA CCUPATO DAI SIGNORI**  
**..... ) E ) ..... (ESECUTATI), INSIEME ALLA LORO**  
**FIGLIA MAGGIORENNE, .....**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2008 a firma di MORETTI ANTONIO ai nn. 88022/15658 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 a FERMO ai nn. 2010/9445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

La formalità è riferita solamente a ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE AL FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 2, 3, 4.

IN TALE NOTA IL SIGNOR ..... E' INDICATO COME "DEBITORE NON DATORE"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/02/2014 a firma di BONSIGNORI ARMANDO ai nn. 699/466 di repertorio, iscritta il 26/02/2014 a FERMO ai nn. 1456/158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 18/03/2016 a FERMO ai nn. 1052/1613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/05/2003), con atto stipulato il 17/05/2003 a firma di DANIELLI MARIO ai nn. 75441 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 a FERMO ai nn. 3010/4631.

ATTO CON IL QUALE LA ..... HA ACQUISITO DAL SIGNOR ..... DIRITTI DI 1/2 SULLE UNITA' IMMOBILIARI DI SANT'ELPIDIO A MARE FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CISCUNO, in forza di EREDITA' (dal 08/07/1992 fino al 17/05/2003), con atto stipulato il 11/09/2002 ai nn. 60/267 di repertorio, trascritto il 02/10/2002 a FERMO ai nn. 5324/7723.

SUCCESSIONE DI MORTE DI ..... ), CON IL QUALE GLI IMMOBILI DI SANT'ELPIDIO A MARE AL FOGLIO 70 PART. 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7) E LE

PARTICELLE 273 E274 SONO STATI DEVOLUTI PER LA QUOTA DI 1/4 CIASCUNO AI FIGLI

..... E .....

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA COLONICA, PIU' POLLAIO, PIU' CONCIMAIA, presentata il 05/09/1969 con il n. 8707 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969, agibilità del 26/09/1973 con il n. 9243 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA. TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Coltive aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA APERTURA DI PORTE AL PIANO PRIMO E DIVERSA PARTIZIONE INTERNA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO (normativa di riferimento: art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

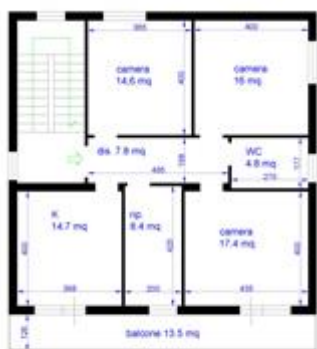
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AMMENDA PER CILA TARDIVA: € 1.000,00
- PRATICA EDILIZIA PER CILA TARDIVA: € 1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 50,00

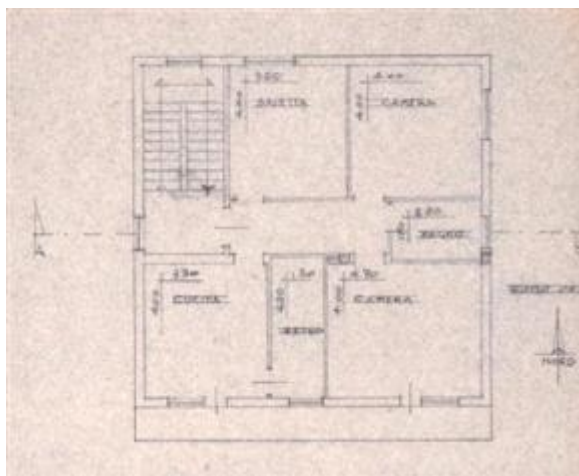
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO

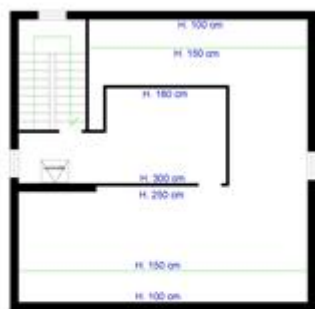


PIANO PRIMO h. 300 cm  
SUL 114 mq  
SUA 83,7 mq  
balconi 13,5 mq

PLANIMETRIA PIANO PRIMO STATO RILEVATO

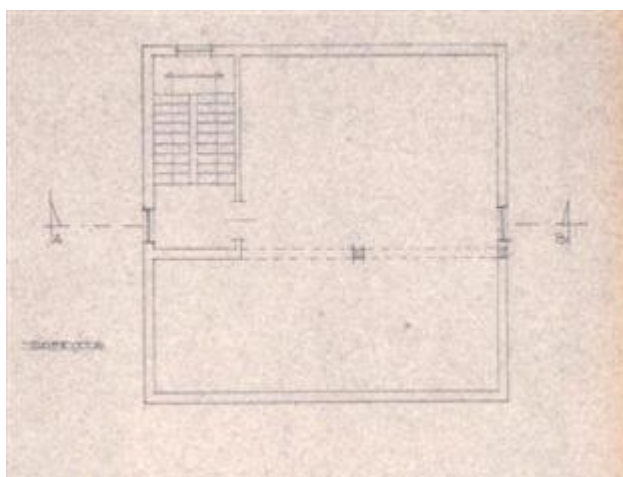


PLANIMETRIA PIANO PRIMO STATO LICENZIATO



PIANO SECONDO soffitta  
SUL 77 mq  
SUA 18 mq

PLANIMETRIA SOFFITTA STATO RILEVATO



PLANIMETRIA SOFFITTA STATO LICENZIATO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il catastale del piano primo risulta conforme, mentre il catastale del piano secondo sottotetto, è conforme per quanto riguarda la partizione interna, ma in realtà la sua categoria catastale dovrebbe essere una C/2 e non una A/2. In quanto nella pratica edilizia originaria, la stessa ottiene l'abitabilità come soffitta, come presentata nella Licenza Edilizia del 13/9/1969. E dato che non vi è a seguire una pratica edilizia, né un condono per cambio di destinazione d'uso, quanto meno questo è quello che è emerso durante l'accesso agli atti presso il Comune, il piano secondo sottotetto rimane ad uso SOFFITTA PRATICABILE. (normativa di riferimento: AGGIORNAMENTO DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano secondo sottotetto\_ soffitta

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056, della superficie commerciale di **144,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO DI UNA CASA COLONICA COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO; ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA 1.385 MQ, BENE COMUNE NON CENSIBILI. LA CORTE (SUB 8) È UN BENE CONDOMINIALE, INSIEME AL CORPO SCALE, DELL'EDIFICIO COLONICO E DI ALTRI DUE ACCESSORI, DISTACCATI DALL'EDIFICIO PRINCIPALE. L'EDIFICIO COSTRUITO INTORNO AGLI ANNI '70 SI TROVA IN STATO CONSERVATIVO NORMALE. IL LOTTO 2 IN QUESTIONE È COSTITUITO DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E DALLA SOFFITTA, IN PARTE PRATICABILE, POSTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. I DUE PIANI SONO COLLEGATI TRA LORO DA UNA SCALA AD USO CONDOMINIALE. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN RIPOSTIGLIO, UN SALONE E UN BAGNO. LE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, CON TAPParelle IN PVC, PORTE INTERNE E D'INGRESSO IN LEGNO. PAVIMENTI IN MARMETTONI ORIGINARI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE, ANNI '70, BAGNO**

**PIASTRELLATO A 2 METRI. IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA TERMOSIFONI IN GHISA CON CALDAIA A BIOMASSE ESTERNA CHE ALIMENTA SIA QUESTO APPARTAMENTO CHE QUELLO DEL PIANO TERRA, FACENTE PARTE DEL LOTTO 3. ANCHE L'ALLACCIO ALLA CHIP (ACQUA) È UNICO PER TUTTI I SUB, INVECE L'ALLACCIO ELETTRICO ALIMENTA IL PIANO PRIMO E IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO È STATA RICAVATA UNA CUCINA DI CIRCA 18 MQ, PRIVA DI TERMOSIFONI, IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA UN CAMINETTO A LEGNA, SONO PRESENTI L'ACCIO DELL'ACQUA ED ELETTRICO, LEGATI AL PIANO PRIMO SOTTOSTANTE.IL RESTO DELL PIANO È LASCIATO AL GREZZO E UTILIZZATO COME SOFFITTA.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 501 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 70 particella 501 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA N. 1056, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

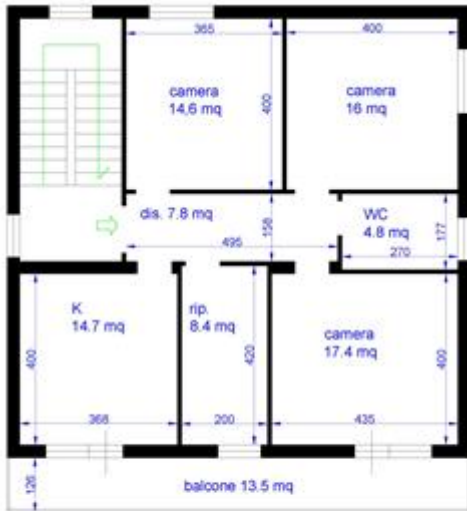
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUL piano primo	114,00	x	100 %	=	114,00

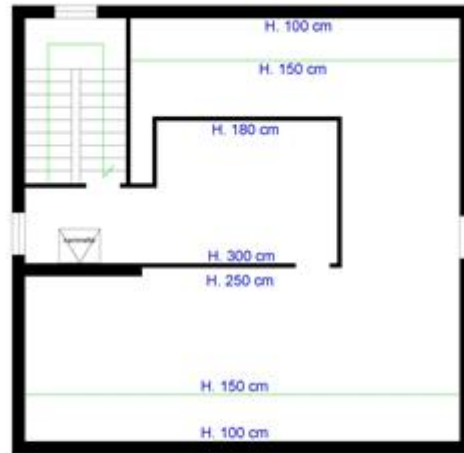


SUL SOFFITTA	77,00	x	35 %	=	26,95
BALCONE	13,50	x	25 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>204,50</b>				<b>144,32</b>



PIANO PRIMO h.300 cm  
SUL 114 mq  
SUA 83,7 mq  
balconi 13.5 mq

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

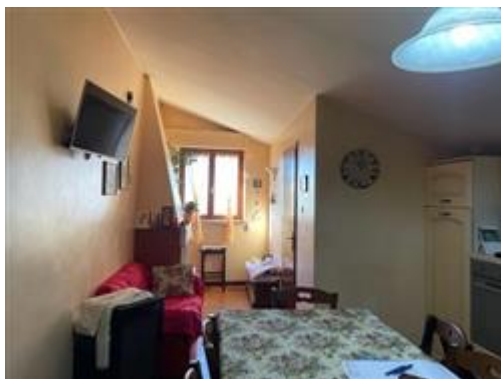


PIANO SECONDO soffitta  
SUL 77 mq  
SUA 18 mq

PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

**ACCESSORI:**

sottotetto non abitabile.





SCALA INTERNA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RINALDELLI IMMOBILIARE

Descrizione: Vendesi a pochi km da tutti i servizi zona Cascinare appartamento al primo piano, con ascensore, in buono stato, composto da: sala con cucina a vista, balconi panoramici, due camere grandi, bagno. Tutto in buono stato generale

Indirizzo: via Dante Alighieri, 21 sant'elpidio a mare

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 809,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RINALDELLI IMMOBILIARE

Descrizione: a Casette D'Ete appartamento al primo piano su piccolo contesto in buono stato, composto da: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno e balconi su più lati. completa la soluzione porzione di soffitta al piano secondo di c. a. 25mq. Tutto in buo

Indirizzo: via ciro menotti s.n.c SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: L'immobile è situato al piano rialzato di una piccola palazzina a conduzione familiare senza spese condominiali. L'appartamento è composto da ingresso\corridoio, una cucina abitabile, un soggiorno (che può anche essere adibito a terza camera), due ca

Indirizzo: via Piero Gobetti Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 861,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: AGENTE LUCIANO TRAPANANTI

Descrizione: appartamento di 120 mq, composto da tre camere, una cucina, soggiorno con camino, un bagno, un comodo ripostiglio o locale tecnico, un autorimessa, soffitta e corte privata, L'immobile si trova in zona Cretarola, nei pressi del parco fluviale. Da qu

Indirizzo: via Concetto Marchesi Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Vendesi soluzione indipendente bifamiliare su più livelli con garage di 35 mq, laboratorio di 75 mq ed un giardino di 150 mq con posti auto privati. La casa offre un appartamento di 89 mq al piano terra con ingresso indipendente con cucina, salotto,

Indirizzo: strada Castellano Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.235,96 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Castellano. Vendesi ampio appartamento al piano terra di 116 mq con soggiorno, cucina, tre camere matrimoniali e bagno con doccia. La soluzione è in una zona tranquilla e residenziale, ha un ingresso totalmente indipendente e grazie alla sua ampia me

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 775,86 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2024

Fonte di informazione: IAD IMMOBILIARE

Descrizione: ampio e luminoso appartamento situato a Bivio Cascinare ubicato lungo la principale via di comunicazione a soli 5' di auto da Civitanova Marche! L'immobile dispone di ascensore, il che lo rende facilmente accessibile anche alle persone con mobilità r

Indirizzo: Strada FRATTE, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL LOTTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI COMPARAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI

MANUTENZIONE DEI BENI E LA VITA RESIDUA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA. NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE

COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA. INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA RURALE, VA DA UN MINIMO DI 800,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.100,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO, STIMA

CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **850,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,32	x	850,00	=	<b>122.672,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	850,00	=	<b>0,00</b>
					<b>122.672,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 122.672,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 122.672,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E TIPOLOGICHE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE

NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE ED URBANISTICHE TIPOLOGICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE , agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,32	0,00	122.672,00	122.672,00
				<b>122.672,00 €</b>	<b>122.672,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.122,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 122,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056, della superficie commerciale di **108,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO TERRA DI UNA CASA COLONICA COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO; ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA 1.385 MQ, BENE COMUNE NON CENSIBILI. LA CORTE (SUB 8) È UN BENE CONDOMINIALE, INSIEME AL CORPO SCALE, DELL'EDIFICIO COLONICO E DI ALTRI DUE ACCESSORI, DISTACCATI DALL'EDIFICIO PRINCIPALE. L'EDIFICIO COSTRUITO INTORNO AGLI ANNI '70 SI TROVA IN STATO CONSERVATIVO NORMALE. IL LOTTO 3 IN QUESTIONE È COSTITUITO DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E DA 2 ACCESSORI, POSTI SUL RETRO DELL'EDIFICIO. IL PIANO TERRA HA INGRESSO AUTONOMO DA CORTE CONDOMINIALE. L'APPARTAMENTO OGGI VIENE UTILIZZATO PER ATTIVITÀ RICETTIVA DI B&B, È COSTITUITO DA TRE CAMERE DA LETTO, OGNIUNA CON BAGNO AUTONOMO, E UNA PICCOLA CUCINA ALL'INGRESSO UTILIZZATA COME SALA COLAZIONI. LE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, CON TAPPARELLE IN PVC E ZANZARIERE, PORTE INTERNE E D'INGRESSO IN LEGNO. PAVIMENTI IN CERAMICA DI RECENTE POSA, BAGNI PIASTRELLATI A 2 METRI; IMPIANTI TECNOLOGICI DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE. IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA TERMOSIFONI IN ACCIAIO CON CALDAIA A BIOMASSE ESTERNA CHE ALIMENTA SIA QUESTO APPARTAMENTO CHE QUELLI AI PIANI SUPERIORI, FACENTE PARTE DEL LOTTO 2. ANCHE L'ALLACCIO ALLA CIIP (ACQUA) È UNICO PER TUTTI I SUB, INVECE L'ALLACCIO ELETTRICO È AUTONOMO.

FANNO PARTE DI QUESTO LOTTO ANCHE DUE ACCESSORI POSTI SUL LATO NORD DELL'EDIFICIO COSTRUITI CON PANNELLI PREFABBRICATI. UNO PIÙ GRANDE, COSTITUITO DA DUE STANZE, UN ANTIBAGNO E UN BAGNO, DELLA SUPERFICIE TOTALE DI CIRCA 53 MQ, CON INGRESSO AUTONOMO DA GRANDE PORTA A VETRI E LATRE FINESTRE INTERNE. L'ACQUA CALDA VIENE PRODOTTA DA UN PICCOLO SCALDABAGNO E IL RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO VIENE ASSICURATO DA UN CONDIZIONATORE. L'ALTRO ACCESSORIO, PIÙ PICCOLO, È COMPOSTO DA 2 SALE SVILUPPANDO CIRCA 30MQ UTILI, ANCH'ESSO CON GRANDE PORTA A VETRI E ALTRE FINESTRE INTERNE. GLI STESSI SONO DI RECENTE COSTRUZIONE ED IN STATO CONSERVATIVO OTTIMO.

TUTTI GLI IMMOBILI APPARTENENTI A QUESTO LOTTO HANNO DESTINAZIONE

**CATASTALE F/10 (FABBRICATI RURALI STRUMENTALI) . LA VENDITA DI QUESTI IMMOBILI COMPORTA LA PERDITA DEL REQUISITO DI RURALITA' PERCHE' NON PIU' LEGATI AD UNA ATTIVITA' AGRICOLA. QUINDI SI RENDERA' NECESSARIO RIPORTARE L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (SUB 2) ALL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A/2) E I DUE ANNESSI (SUB 7) TRASFORMARLI IN MAGAZZINO (C/2). QUESTO LO SI OTTIENE ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E UNA DICHIARAZIONE DOC.FA CHE FACCIA PERDERE IL REQUISITO DI RURALITA' A TUTTI GLI IMMOBILI.**

**IL CTU SI RIMETTE ALLA DECISIONE DEL GIUDICE, SE TRASFORMARE GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIMA DELLA VENDITA O SE INFORMARE L'EVENTUALE ACQUIRENTE DEL LOTTO, DELLE PRATICHE DA EFFETTUARE ENTRO UN TEMPO STABILITO DAL DECRETO DI ASSEGNAZIONE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 297 CM. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.002,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2015 Pratica n. AP0054943 in atti dal 01/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6985.1/2015)
- foglio 70 particella 501 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 742,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 Pratica n. AP0024937 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3220.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2010.

**A.1 cantina.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.740,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/01/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**IL LOTTO N.3 È COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO AL PIAN TERRENO UTILIZZATO COME STRUTTURA RICETTIVA, B&B E DA DUE ACCESSERI, VICINI,**



**CHE VENGONO UTILIZZATI COME FRANTOIO E DEPOSITO.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2008 a firma di MORETTI ANTONIO ai nn. 88022/15658 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 a FERMO ai nn. 2010/9445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

La formalità è riferita solamente a ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE AL FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 2, 3, 4.

IN TALE NOTA IL ..... E' INDICATO COME "DEBITORE NON DATORE"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/02/2014 a firma di BONSIGNORI ARMANDO ai nn. 699/466 di repertorio, iscritta il 26/02/2014 a FERMO ai nn. 1456/158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

**GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

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

pignoramento, stipulata il 11/03/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 18/03/2016 a FERMO ai nn. 1052/1613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**GRAVANTE SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA**

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/05/2003), con atto stipulato il 17/05/2003 a firma di DANIELLI MARIO ai nn. 75441 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 a FERMO ai nn. 3010/4631.

ATTO CON IL QUALE LA ..... HA ACQUISITO DAL  
..... I DIRITTI DI 1/2 SULLE UNITA' IMMOBILIARI DI  
SANT'ELPIDIO A MARE FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/05/2003), con atto stipulato il 17/05/2003 a firma di DANIELLI MARIO ai nn. 75441 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 a FERMO ai nn. 3010/4631.

ATTO CON IL QUALE LA ..... HA ACQUISITO DAL  
SIGNOR ..... DIRITTI DI 1/2 SULLE UNITA' IMMOBILIARI DI  
SANT'ELPIDIO A MARE FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di ANTONIO MORETTI ai nn. 87253/15323 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 ai nn. 7145/4440.

Il titolo è riferito solamente a AI DUE ACCESSORI, SUB 7.

ATTO CON IL QUALE IL SIGNOR ..... HA ACQUISTATO DAI .....  
..... LE DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE AL  
CATASTO AL FOGLIO 70 PARTICELLA 501 SUB 5 E 6, OGGI DIVENUTI SUB 7 E UNA  
PICCOLA PORZIONE SUB 2

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CISCUNO, in forza di EREDITA' (dal 08/07/1992 fino al 17/05/2003), con atto stipulato il 11/09/2002 ai nn. 60/267 di repertorio, trascritto il 02/10/2002 a FERMO ai nn. 5324/7723.

SUCCESSIONE DI MORTE DI ' ..... CON IL QUALE GLI IMMOBILI DI  
SANT'ELPIDIO A MARE AL FOGLIO 70 PART. 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7) E LE  
PARTICELLE 273 E274 SONO STATI DEVOLUTI PER LA QUOTA DI 1/4 CIASCUNO AI FIGLI  
' .....

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CISCUNO, in forza di EREDITA' (dal 08/07/1992 fino al 17/05/2003), con atto stipulato il 11/09/2002 ai nn. 60/267 di repertorio, trascritto il 02/10/2002 a FERMO ai nn. 5324/7723.

SUCCESSIONE DI MORTE DI ..... , CON IL QUALE GLI IMMOBILI DI  
SANT'ELPIDIO A MARE AL FOGLIO 70 PART. 501 SUB 2, 3, 4, 5 E 6 (OGGI SUB 7) E LE  
PARTICELLE 273 E274 SONO STATI DEVOLUTI PER LA QUOTA DI 1/4 CIASCUNO AI FIGLI  
.....

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA COLONICA, PIU' POLLAIO, PIU' CONCIMAIA, presentata il 05/09/1969 con il n. 8707 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969, agibilità del 26/09/1973 con il n. 9243 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **110/09** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ACCESSORI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE AD USO FRANTOIO E VENDITA DIRETTA PRODOTTI AZIENDALI, agibilità del 12/09/2014 con il n. 20509/17/09/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ANNESSI AGRICOLI

PERMESSO A COSTRUIRE N. **109/09** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MIGLIORAMENTI DEI DIVISORI INTERNI E MODIFICHE PROSPETTICHE - CAMBIO DI DESTINAZIONE DA RESIDENZIALE A STRUTTURA RICETTIVA , agibilità del 12/09/2014 con il n. 20508 DEL 17/09/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA - TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Colture aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità prospettiche (normativa di riferimento: Articolo 37 Testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- ammenda: €2.000,00
- pratica per SCIA in sanatoria: €1.000,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA PIANNENZA 1056, della superficie commerciale di **108,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO TERRA DI UNA CASA COLONICA COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO; ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA 1.385 MQ, BENE COMUNE NON CENSIBILI. LA CORTE (SUB 8) È UN BENE CONDOMINIALE, INSIEME AL CORPO SCALE, DELL'EDIFICIO COLONICO E DI ALTRI DUE ACCESSORI, DISTACCATI DALL'EDIFICIO PRINCIPALE. L'EDIFICIO COSTRUITO INTORNO AGLI ANNI '70 SI TROVA IN STATO CONSERVATIVO NORMALE. IL LOTTO 3 IN QUESTIONE È COSTITUITO DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E DA 2 ACCESSORI, POSTI SUL RETRO DELL'EDIFICIO. IL PIANO TERRA HA INGRESSO AUTONOMO**

**DA CORTE CONDOMINIALE. L'APPARTAMENTO OGGI VIENE UTILIZZATO PER ATTIVITÀ RICETTIVA DI B&B, È COSTITUITO DA TRE CAMERE DA LETTO, OGNIUNA CON BAGNO AUTONOMO, E UNA PICCOLA CUCINA ALL'INGRESSO UTILIZZATA COME SALA COLAZIONI. LE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, CON TAPPARELLE IN PVC E ZANZARIERE, PORTE INTERNE E D'INGRESSO IN LEGNO. PAVIMENTI IN CERAMICA DI RECENTE POSA , BAGNI PIASTRELLATI A 2 METRI; IMPIANTI TECNOLOGICI DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE. IL RISCALDAMENTO VIENE ASSICURATO DA TERMOSIFONI IN ACCIAIO CON CALDAIA A BIOMASSE ESTERNA CHE ALIMENTA SIA QUESTO APPARTAMENTO CHE QUELLI AI PIANI SUPERIORI, FACENTE PARTE DEL LOTTO 2. ANCHE L'ALLACCIO ALLA CIIP (ACQUA) È UNICO PER TUTTI I SUB, INVECE L'ALLACCIO ELETTRICO È AUTONOMO.**

**FANNO PARTE DI QUESTO LOTTO ANCHE DUE ACCESSORI POSTI SUL LATO NORD DELL'EDIFICIO COSTRUITI CON PANNELLI PREFABBRICATI. UNO PIÙ GRANDE, COSTITUITO DA DUE STANZE, UN ANTIBAGNO E UN BAGNO, DELLA SUPERFICIE TOTALE DI CIRCA 53 MQ, CON INGRESSO AUTONOMO DA GRANDE PORTA A VETRI E LATRE FINESTRE INTERNE. L'ACQUA CALDA VIENE PRODOTTA DA UN PICCOLO SCALDABAGNO E IL RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO VIENE ASSICURATO DA UN CONDIZIONATORE. L'ALTRO ACCESSORIO, PIÙ PICCOLO, È COMPOSTO DA 2 SALE SVILUPPANDO CIRCA 30MQ UTILI, ANCH'ESSO CON GRANDE PORTA A VETRI E ALTRE FINESTRE INTERNE. GLI STESSI SONO DI RECENTE COSTRUZIONE ED IN STATO CONSERVATIVO OTTIMO.**

**TUTTI GLI IMMOBILI APPARTENENTI A QUESTO LOTTO HANNO DESTINAZIONE CATASTALE F/10 (FABBRICATI RURALI STRUMENTALI) . LA VENDITA DI QUESTI IMMOBILI COMPORTA LA PERDITA DEL REQUISITO DI RURALITA' PERCHE' NON PIU' LEGATI AD UNA ATTIVITA' AGRICOLA. QUINDI SI RENDERA' NECESSARIO RIPORTARE L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (SUB 2) ALL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A/2) E I DUE ANNESSI (SUB 7) TRASFORMARLI IN MAGAZZINO (C/2). QUESTO LO SI OTTIENE ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E UNA DICHIARAZIONE DOC.FA CHE FACCIA PERDERE IL REQUISITO DI RURALITA' A TUTTI GLI IMMOBILI.**

**IL CTU SI RIMETTE ALLA DECISIONE DEL GIUDICE, SE TRASFORMARE GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIMA DELLA VENDITA O SE INFORMARE L'EVENTUALE ACQUIRENTE DEL LOTTO, DELLE PRATICHE DA EFFETTUARE ENTRO UN TEMPO STABILITO DAL DECRETO DI ASSEGNAZIONE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 297 CM. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.002,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2015 Pratica n. AP0054943 in atti dal 01/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6985.1/2015)
- foglio 70 particella 501 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 742,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA PIANNENZA 1056, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 Pratica n. AP0024937 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3220.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970

ristrutturato nel 2010.



*INGRESSO APPARTAMENTO PIANO TERRA*



*CUCINA APPARTAMENTO PIANO TERRA*



*CAMERA APPARTAMENTO PIANO TERRA*



*BAGNO APP. PIANO TERRA*



*INGRESSO APPARTAMENTO AL PIANO TERRA*



*PROSPETTO EST*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

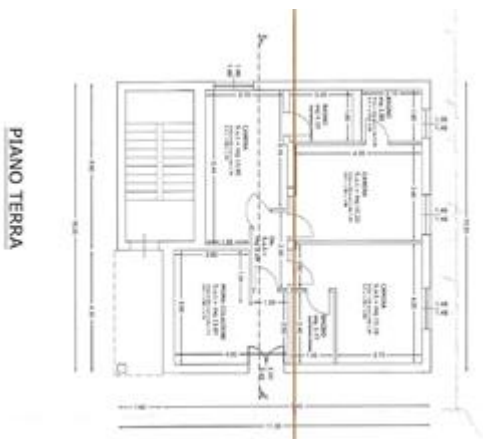
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

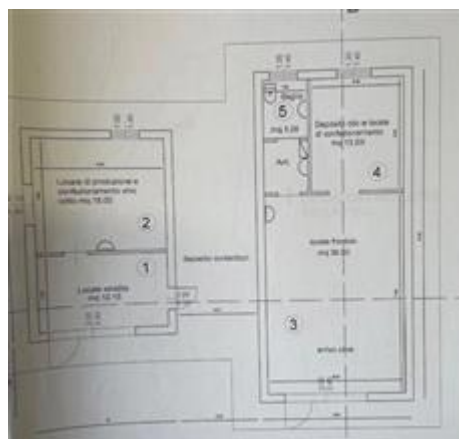
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
SUPERFICIE INTERNA LORDA APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	70,00	x	110 %	= 77,00
S.U.L. DEI LOCALI ACCESSORI NON COLLEGHATI AI VANI PRINCIPALI	37,00	x	30 %	= 11,10
S.U.L. DEI LOCALI ACCESSORI NON COLLEGATI AI VANI PRINCIPALI	67,00	x	30 %	= 20,10
<b>Totale:</b>	<b>174,00</b>			<b>108,20</b>



PLANIMETRI PIANO TERRA



PLANIMETRIA ACCESSORI

**ACCESSORI:**

**cantina.**



*ACCESSORI*



*ACCESSORI*



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RINALDELLI IMMOBILIARE

Descrizione: Vendesi a pochi km da tutti i servizi zona Cascinare appartamento al primo piano, con ascensore, in buono stato, composto da: sala con cucina a vista, balconi panoramici, due camere grandi, bagno. Tutto in buono stato generale

Indirizzo: via Dante Alighieri, 21 sant'elpidio a mare

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 809,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RINALDELLI IMMOBILIARE

Descrizione: a Casette D'Ete appartamento al primo piano su piccolo contesto in buono stato, composto da: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno e balconi su più lati. completa la soluzione porzione di soffitta al piano secondo di c. a. 25mq. Tutto in buo

Indirizzo: via ciro menotti s.n.c SANTELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: AGENZIA TEMPOCASA

Descrizione: L'immobile è situato al piano rialzato di una piccola palazzina a conduzione familiare senza spese condominiali. L'appartamento è composto da ingresso\corridoio, una cucina abitabile, un soggiorno (che può anche essere adibito a terza camera), due ca

Indirizzo: via Piero Gobetti Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 861,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: AGENTE LUCIANO TRAPANANTI

Descrizione: appartamento di 120 mq, composto da tre camere, una cucina, soggiorno con camino, un bagno, un comodo ripostiglio o locale tecnico, un autorimessa, soffitta e corte privata, L'immobile si trova in zona Cretarola, nei pressi del parco fluviale. Da qu

Indirizzo: via Concetto Marchesi Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Vendesi soluzione indipendente bifamiliare su più livelli con garage di 35 mq, laboratorio di 75 mq ed un giardino di 150 mq con posti auto privati. La casa offre un appartamento di 89 mq al piano terra con ingresso indipendente con cucina, salotto,

Indirizzo: strada Castellano Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.235,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Vendesi soluzione indipendente bifamiliare su più livelli con garage di 35 mq, laboratorio di 75 mq ed un giardino di 150 mq con posti auto privati. La casa offre un appartamento di 89 mq al piano terra con ingresso indipendente con cucina, salotto,

Indirizzo: strada Castellano Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.235,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Castellano. Vendesi ampio appartamento al piano terra di 116 mq con soggiorno, cucina, tre camere matrimoniali e bagno con doccia. La soluzione è in una zona tranquilla e residenziale, ha un ingresso totalmente indipendente e grazie alla sua ampia me

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 775,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2024

Fonte di informazione: IAD IMMOBILIARE

Descrizione: ampio e luminoso appartamento situato a Bivio Cascinare ubicato lungo la principale via di comunicazione a soli 5' di auto da Civitanova Marche! L'immobile dispone di ascensore, il che lo rende facilmente accessibile anche alle persone con mobilità r

Indirizzo: Strada FRATTE, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL LOTTO 3, SOPRA DESCRITTO, COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE CON DUE ANNESSI AD ESSO VICINI, IL TUTTO AL PIAN TERRENO

.IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL LOTTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI COMPARAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI

MANUTENZIONE DEI BENI E LA VITA RESIDUA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA. NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE

COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA. INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA RURALE , VA DA UN MINIMO DI 800,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.100,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO , STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **950,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,20	x	950,00	=	<b>102.790,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	950,00	=	<b>0,00</b>
					<b>102.790,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 102.790,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 102.790,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E TIPOLOGICHE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE

NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE ED URBANISTICHE TIPOLOGICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIE DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,20	0,00	102.790,00	102.790,00
				<b>102.790,00 €</b>	<b>102.790,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.740,00**

### 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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 40,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 99.700,00

data 09/01/2024

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni