



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

202/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVET CREDIT MANAGEMENT spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa GIORGIA CECCHINI

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Morici

CF:MRCLRT53S01F697W
con studio in FERMO (AP) Viale G. Speranza n. 16
telefono: 0734225558
email: arch.morici@tin.it
PEC: alberto.morici@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Residenziale a FALERONE Via Gaetano De Minicis 20, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **308,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto è fortemente danneggiato dagli eventi del sisma del 2016, attualmente è reso inagibile e messo in sicurezza dall'intervento della Protezione Civile al fine di evitare il pericolo alla pubblica e privata incolumità.

Trattasi fabbricato cielo-terra composto da due piani fuori terra e due piani seminterrati. La struttura portante è in muratura piena con finitura esterna a facciavista. Il fabbricato non dispone di tutti gli impianti tecnologici (allaccio elettrico, gasmetano, ecc..)

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Falerone risulta che sull'immobile in oggetto risulta richiesta di manifestazione di volontà a contributo ai sensi dell'art.9 comma 1 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo n. 111 del 23/12/2020 (Codice identificativo MV-00029019; numero di prot. 54594 del 30-09-2021; edificio ED-00039592; livello operativo presunto L4; importo presunto di riferimento e dichiarato di € 399.237,00).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 355 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano De Minicis n. 20, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Alla visita di sopralluogo del 03/12/2021, si è proceduto alla sola visione esterna in quanto, l'immobile, di vecchia costruzione, è stato fortemente danneggiato dagli eventi sismici del 2016. E' attualmente puntellato e reso inagibile dalla protezione civile nell'intervento di messa in sicurezza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	308,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.000,00
Data della valutazione:	27/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile risulta libero **inagibile** dalla data del sisma 2016, come risulta dall'Ordinanza Comunale n. 111 del 31-10-2016.

A seguito dell'evento sismico del 2016 l'immobile è stato dichiarato pericolante per la pubblica incolumità ed è stata emessa ordinanza sindacale n. 139 del 04-11-2016 con la quale si intimava alla proprietà di adottare tutte le misure idonee ad eliminare il pericolo per la pubblica incolumità.

Dando seguito della predetta ordinanza l'Amministrazione Comunale ha provveduto, tramite la protezione civile, ad effettuare tutte le opere idonee per la messa in sicurezza dell'immobile, con spese tutte a carico degli interessati.

Attualmente è puntellato, messo in sicurezza dalla data del 2016.

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** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio Ciuccarelli F. ai nn. 35695/13628 di repertorio, registrata il 23/12/2013 a Fermo ai nn. 8782/1355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di crediti vantati dalla banca.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 352.483,85

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2666/2014 di repertorio, registrata il 06/11/2014 a Fermo ai nn. 5332/7336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Falerone

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Pubblico (dal 22/03/2007), con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di Notaio VARRIALE ai nn. 70375 di repertorio, registrato il 29/03/2007 a FERMO ai nn. 355

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Pubblico (dal 29/08/1986 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 29/08/1986 a firma di Min dell'Interno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato da piu di un secolo fà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

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 FALERONE VIA GAETANO DE MINICIS 20, QUARTIERE CENTRO STORICO

RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Residenziale a FALERONE Via Gaetano De Minicis 20, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **308,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto è fortemente danneggiato dagli eventi del sisma del 2016, attualmente è reso inagibile e messo in sicurezza dall'intervento della Protezione Civile al fine di evitare il pericolo alla pubblica e privata incolumità.

Trattasi fabbricato cielo-terra composto da due piani fuori terra e due piani seminterrati. La struttura portante è in muratura piena con finitura esterna a facciavista. Il fabbricato non dispone di tutti gli impianti tecnologici (allaccio elettrico, gasmetano, ecc..)



Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Falerone risulta che sull'immobile in oggetto risulta richiesta di manifestazione di volontà a contributo ai sensi dell'art.9 comma 1 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo n. 111 del 23/12/2020 (*Codice identificativo MV-00029019; numero di prot. 54594 del 30-09-2021; edificio ED-00039592; livello operativo presunto L4; importo presunto di riferimento e dichiarato di € 399.237,00*).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 355 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano De Minicis n. 20, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Alla visita di sopralluogo del 03/12/2021, si è proceduto alla sola visione esterna in quanto, l'immobile, di vecchia costruzione, è stato fortemente danneggiato dagli eventi sismici del 2016. E' attualmente puntellato e reso inagibile dalla protezione civile nell'intervento di messa in sicurezza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Buono.





Prospetto su via De Minicis



Prospetto su via G. Leopardi

SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 210.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(10/11/2021)

Domanda: nessuna

Offerta: molte

Tempo di rivendita o di assorbimento: anni

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso interno all'unità immobiliare, indispensabile al fine di effettuare una corretta valutazione dello stato in cui grava l'immobile pignorata e valutare la corrispondenza con la documentazione reperita presso gli uffici amministrativi, viene effettuata una valutazione con i dati desunti dalla documentazione catastale.

Il criterio di stima usato è quello sintetico per comparazione monoparametrica, che consiste nell'utilizzazione di un parametro che sia idoneo per il principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile oggetto di stima, allo stesso modo come ha formato i prezzi degli immobili simili. Il parametro scelto è la superficie commerciale e come unità di misura il mq calcolato al lordo delle murature, che moltiplicato per il più probabile valore unitario di mercato riferito ai beni oggetto di stima, darà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. Il prezzo unitario è stato calcolato prendendo a riferimento le quotazioni O.M.I. riferite al primo semestre dell'anno 2021, ultimo allo stato disponibile, apportando le dovute modifiche, in funzione dell'andamento del mercato.

Quotazione OMI per edifici civili da € 1.000,00 a € 1.200,00 al mq., dalla quotazione si fa una riduzione del 25% in considerazione dell'andamento di mercato in ribasso e della crisi economica in atto, si determina un valore congruo di mercato di € 900,00 al mq. per edifici in buone condizioni.

Stima dell'Immobilabile - Abitazione cielo/terra, catastalmente individuato al Foglio 6 – Particella 355 - del Comune di Falerone (FM), in Via G. De Minicis n° 20 - verrà preso in considerazione il valore al mq. pari ad **€ 900,00**.

La valutazione dell'immobile viene fatta con riferimento all'edificio ricostruito ed in buone condizioni: **(mq. 308 x 900,00 = € 277.200,00)**

Si riporta di seguito il valore del costo di ricostruzione e/o riparazione dei danni causati dal terremoto come determinati dalla contributo del 30/09/2021 pari ad **€ 399.273,00** che verranno assegnati ai proprietari che effettueranno l'intervento. Il maggiore importo fra il valore di mercato ed il valore di ricostruzione saranno a compensazione di maggiori oneri conseguenti e coincidenti con le opere di ricostruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	308,00	x	900,00	=	277.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 277.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 277.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima usato è quello sintetico per comparazione monoparametrica, che consiste nell'utilizzazione di un solo parametro tra gli aspetti dello immobile, che sia idoneo per il principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile oggetto di stima, allo stesso modo come ha formato i prezzi degli immobili simili.

Relativamente al fabbricato, il parametro scelto è la superficie commerciale che è quella catastale, che moltiplicato per il più probabile valore unitario di mercato riferito ai beni oggetto di stima, darà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il prezzo unitario è stato calcolato prendendo a riferimento le quotazioni O.M.I. riferite al primo semestre dell'anno 2021, ultimo allo stato disponibile, apportando le dovute modifiche, in funzione delle caratteristiche e stato di conservazione del bene e dell'andamento di mercato.

Quotazione OMI comune di Falerone: per abitazioni di tipo Civile da € 1.000 a € 1.200 al mq. lordo; per abitazioni di tipo economico da € 850 a € 1.000 al mq. lordo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, agenzie: della zona

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	Residenziale	308,00	0,00	277.200,00	277.200,00
				277.200,00 €	277.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile in quote.

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: **€. 277.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 10% 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:	€. 27.720,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MONTEFALCONE APPENNINO via Luogo Sasso, frazione Contrada Luogo Sasso per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con edificabilità residenziale sito nel comune di Montefalcone Appennino, in prossimità del centro abitato, descritto in catasto al fg. 4 part. 280-398-399-405-406-407 della superficie di mq. 5655.

La prima fase di analisi dei dati delle condizioni e delle informazioni e che hanno influito nel procedimento iniziando dal sopralluogo esperito in data 03/12/2021 dal sottoscritto in contemporanea con il referente dell'IGV in qualità di custode giudiziario.

Trattandosi di terreni agricoli il sottoscritto ha richiesto al comune di Montefalcone A. il C.D.U. dal quale si evince che i terreni, come sopra distinti, risultano avere la seguente destinazione urbanistica del Piano di Fabbricazione

- particella n. 398 del foglio 4 della superficie di mq. 3825 ZONA C1 residenziale di espansione con IF di 1,20 mc/mq., IC = 1/4, altezza max ml. 7,50, distacco dalle strade e dai confini 5,00 ml.

- le particelle n. 280-399-405-406-407 della superficie di mq. 1830 ricadono in ZONA DI RISPETTO STRADALE E VIE D'ACQUA in tali zone non è ammessa l'edificazione.

NB: le particelle n. 399-406 della superficie di mq. 475 sono attualmente sede viaria di viabilità di quartiere con pavimentazione in asfalto con impianto di illuminazione pubblica. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale la pavimentazione stradale e l'illuminazione pubblica viene mantenuta del comune e pur non essendoci un atto di esproprio si ritiene che si sia concretizzato il diritto all'uso pubblico di dette particelle n. 399-406.

Si precisa che NON vi è piano di lottizzazione approvato pur in presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, tutto meglio specificato nella valutazione che segue.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 400, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 0,93 €
- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 3825, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 5,93 €
- foglio 4 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 190, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,29 €
- foglio 4 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 635, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 0,98 €
- foglio 4 particella 406 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 285, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,44 €
- foglio 4 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,50 €

Presenta una forma irregolare, un'orografia scosceso, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data della valutazione:	27/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni e le informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione partendo dal sopralluogo, dalle visure catastali, dalle misurazioni desunte dalle mappe catastali e del sopralluogo esperito in data 03.12.2021 dal sottoscritto con la presenza del Costode.

Trattandosi di terreni agricoli per complessivi mq. 5.655 ed è stato richiesto al Comune di Montefalco Appennino il C.D.U. certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che: - la particella n. 398 del foglio 4 di mq. 3.825 ricade in zona C1 zona residenziale di espansione, -le particelle n. 280-399-405-406-407 di complessivi mq. 1830 ricadono in zona di rispetto stradale e vie d'acqua.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2008 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 1754
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 71682/9117 del 06/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTEFALCO APPENNINO(AP)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2013 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 8782
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 35695/13628 del 19/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO
Immobili siti in FALERONE(AP), MONTEFALCO APPENNINO(AP)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 3786 Registro Generale 5305
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1437 del 04/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEFALCO APPENNINO(AP)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia degli intestatari degli immobili siti a Montefalcone Appennino al F. 4 particelle n. 280-398-399-405-406-407.

IDATO OSCURATO (dal 30/06/1981 al 10/10/1994)-

DATAO OSCURATO (dal 06/02/2008 ad oggi)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Convenzione urbanistica rep. 9/82 del 2/4/82, l'immobile ricade in zona Zona C1 residenziale di espansione e zona di rispetto stradale e vie d'acqua.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA C1 - indice fondiario If 1,20 mc./mq., indice di copertura 1/4, altezza massima ml. 7,50, distacco dalle strade e dai confini ml. 5,00. ZONA DI RISPETTO STRADALE E VIE D'ACQUA - in tali zone non è ammessa alcuna nuova edificazione è consentita la sola ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

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 MONTEFALCONE APPENNINO VIA LUOGO SASSO, FRAZIONE CONTRADA
LUOGO SASSO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTEFALCONE APPENNINO via Luogo Sasso, frazione Contrada Luogo Sasso per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con edificabilità residenziale sito nel comune di Montefalcone Appennino, in prossimità del centro abitato, descritto in catasto al fg. 4 part. 280-398-399-405-406-407 della superficie di mq. 5655.

La prima fase di analisi dei dati delle condizioni e delle informazioni e che hanno influito nel procedimento iniziando dal sopralluogo esperito in data 03/12/2021 dal sottoscritto in contemporanea con il referente dell'IGV in qualità di custode giudiziario.

Trattandosi di terreni agricoli il sottoscritto ha richiesto al comune di Montefalcone A. il C.D.U. dal quale si evince che i terreni, come sopra distinti, risultano avere la seguente destinazione urbanistica del Piano di Fabbricazione

- particella n. 398 del foglio 4 della superficie di mq. 3825 ZONA C1 residenziale di espansione con IF di 1,20 mc/mq., IC = 1/4, altezza max ml. 7,50, distacco dalle strade e dai confini 5,00 ml.

- le particelle n. 280-399-405-406-407 della superficie di mq. 1830 ricadono in ZONA DI RISPETTO STRADALE E VIE D'ACQUA in tali zone non è ammessa l'edificazione.

NB: le particelle n. 399-406 della superficie di mq. 475 sono attualmente sede viaria di viabilità di quartiere con pavimentazione in asfalto con impianto di illuminazione pubblica. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale la pavimentazione stradale e l'illuminazione pubblica viene mantenuta del comune e pur non essendoci un atto di esproprio si ritiene che si sia concretizzato il diritto all'uso pubblico di dette particelle n. 399-406.

Si precisa che NON vi è piano di lottizzazione approvato pur in presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, tutto meglio specificato nella valutazione che segue.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 400, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 0,93 €
- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 3825, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 5,93 €
- foglio 4 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 190, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,29 €
- foglio 4 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 635, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 0,98 €
- foglio 4 particella 406 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 285, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,44 €
- foglio 4 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,50 €

Presenta una forma irregolare, un'orografia scosceso, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella n. 398 del foglio 4 della superficie di mq. 3825 ZONA C1 residenziale di espansione con IF di 1,20 mc/mq., ha una capacità edificabile di mc. 4.500 realizzabili nella parte attualmente incolta. La potenzialità edificatoria è limitata per la giacitura che risulta molto in pendenza. Si evidenzia inoltre che circa 520 mq. di superficie è attualmente occupata da sede stradale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deve tenere conto che sull'area non vi è alcun piano di lottizzazione approvato, che la edificazione puo avvenire con intervento diretto a cui faranno carico tutti gli oneri di urbanizzazione. La richiesta di aree edificabili residenziali è praticamente assente vista anche la presenza in zona di immobili liberi non locati o in vendita.

Di seguito viene indicata la valutazione mediante il sistema di comparazione diretta con immobili simili esistenti mediante ispezioni

- con le banche dati delle quotazioni fornite dall'OMI; - portali immobiliari nazionali; - tramite



assunzione dei valori commerciali di zona al nuovo, reperiti presso le agenzie immobiliari locali e le imprese operanti in zona;

- media valorizzazione aree edificabili residenziali €/mq. 22,00 - media aree agricole €/mq. 0,20

Il risultato così ottenuto individua il probabile prezzo unitario da applicare al metro quadrato di superficie commerciale degli immobili con caratteristica esistenti. Viste le problematiche attuative d'intervento per costi, scarsissima domanda, tempi lunghi di attuazione, costringe a prendere in considerazione una certa cautela nel determinare l'equo valore di mercato. Come i dati economici evidenziano l'inappetibilità del terreno edificabile oggetto di valutazione è scarsa o meglio antieconomica nell'esecuzione all'attualità del mercato immobiliare, si prende in considerazione i valori medi di mercato ai quali ritengo di applicare una svalutazione del 25% .

1- Valore di terreno edificabile: mq. 3825 x 22,00 x 0,25 = € 21.037,50;

2- Valore del restante terreno agricolo non edificabile: 1830 x 0,20 x 0,25 = € 457,55

Valore complessivo del lotto (21.037,50 + 457,55)= € 21.495,05

Valore arrotondato € 21.400,00 (VENTUNOMILAQUATTROCENTO)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Montefalcone Appennino

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 residenziale	0,00	0,00	21.400,00	21.400,00



21.400,00 €

21.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile in quote.

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: €. 21.400,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** 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: €. 2.140,00

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: €. 260,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.000,00

data 27/12/2021

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Morici