

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 127/2016

La sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all'Albo [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED]
[REDACTED], titolare
del numero di [REDACTED], redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà
del [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo-Giudice [REDACTED].

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 31/01/2022 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 01/03/2022 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 31/03/2022, ha richiesto presso il Comune di Fermo il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 04/04/2022 ha richiesto presso il Comune di Fermo la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia e certificato dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 04/04/2022 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Fermo, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili pignorati;*
- *in data 03/05/2021 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 04/05/2022 si è recata presso la Conservatoria di Fermo per richiedere copia dell'Atto di Compravendita necessario all'accesso agli atti amministrativi come richiesto dal Comune di Fermo;*
- *in data 11/05/2022 si è recata presso la Conservatoria di Fermo per ritirare copia dell'Atto di Compravendita necessario all'accesso agli atti amministrativi come richiesto dal Comune di Fermo;*
- *in data 13/05/2022 si è recata presso il comune di Fermo per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 14/06/2022 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il primo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza di un Funzionario Giudiziario Marche;*

-
- [REDACTED]
- *in data 15/06/2022 ha inoltrato comunicazione inerente alcuni fabbricati oggetto di stima per i quali non è stato possibile accedere durante il primo sopralluogo;*
 - *in data 20/10/2022 ha richiesto, presso l'archivio di Stato del Comune di Fermo e di Ascoli Piceno, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
 - *in data 02/11/2022 si è recata presso l'archivio di Stato del Comune di Fermo per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
 - *in data 15/11/2022 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il secondo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza di un Funzionario Giudiziario Marche;*
 - *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED], presentando una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fermo e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Gli immobili sono stati acquistati in regime di separazione dei beni dal Sig. [REDACTED] coniugato con la Sig.ra [REDACTED], come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Fermo.

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Fermo, appartengono a due zone territoriali distinte e lontane l'una dall'altra che, per maggiore chiarezza, vengono separatamente descritte in:

- ***ZONA 1 : c.da Paludi***
- ***ZONA 2: c.da Vallasciano***

ZONA 1 – C.DA PALUDI

RISPOSTA QUESITO “4.A” - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

La prima zona riguarda i beni immobili siti nel Comune di Fermo c.da Paludi, località Lido Tre Archi, distinti al Catasto Terreni e Urbano al foglio di mappa n. ■, riguardanti un’abitazione e una rimessa alla particella ■ e un terreno alla particella ■, collocati nella periferia a nord-est della cittadina ad una distanza di circa 700m in linea d’aria dal mare.

La zona è caratterizzata da un territorio pianeggiante con tessuto prevalentemente agricolo, raggiungibile da strada secondaria brecciata e servita da opere primarie e secondarie.

L’abitazione e la rimessa censite alla particella n. ■ confinano a nord-est con il terreno oggetto di stima, a sud-ovest con la strada Comunale c.da Paludi e nei restanti lati con terreni agricoli di altre proprietà private; mentre il terreno censito alla particella n. ■ confina a sud-ovest con la particella urbana oggetto di stima e nei restanti lati con terreni agricoli di altre proprietà private.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale ZONA 1

Per gli immobili della ZONA 1 la valutazione viene suddivisa in n.2 LOTTI data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1 = Abitazione**
- **LOTTO N.2 = “A” rimessa + “B” terreno**

RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l’ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima della ZONA 1, è individuata nel vigente PRG del comune di Fermo in zona “AGR_2” - Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera, regolamentata secondo l’art. 56 n.t., all’interno della “Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello” e nel vincolo di “Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale” (art. 33 nt). Si tratta in generale di un territorio destinato all’esercizio delle attività agricole in funzione alla salvaguardia del paesaggio e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrologico e dell’equilibrio ecologico complessivo.

Di seguito si riporta l’individuazione degli immobili all’interno della zona urbanistica di appartenenza.



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona 1

RISPOSTA QUESITO “4.F” - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima della ZONA 1 sono intestati al Sig. [REDACTED] e individuati al Catasto Terreni e Urbano come di seguito riportato:

COMUNE DI FERMO – foglio di mappa n. [REDACTED]

- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO IRRIGUO – classe 1 – 970mq – reddito dominicale €8,52- reddito agrario €7,26, quota di proprietà pari a 1/2;

-
- Particella ■ – sub ■ – zona cens.1 - categ. A/4, classe 3 - vani 5,5 - 127mq - piani 1,2– rendita €164,75, quota di proprietà pari a 1/1;
 - Particella ■ – sub ■ – zona cens.1 - categ. C/6, classe 8 - 14mq – piano T– rendita €31,09, quota di proprietà pari a 1/1;

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione delle particelle in questione:



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona 1

Il coefficiente globale di ZONA 1, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 0,90.

RISPOSTA QUESITO “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio nel quale è situata l'unità abitativa oggetto di stima è ubicato in c.da Paludi ■ e si distribuisce su tre piani fuori terra compreso il sottotetto che ospitano un totale di due abitazioni.

Le abitazioni sono accessibili dall'ingresso comune sul vano scala al piano terra; il vano scala ai piani superiori è di uso esclusivo dell'abitazione oggetto di stima.

La costruzione ha struttura in muratura portante di mattoni pieni, i solai di piano e copertura sono in latero-cemento, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane, il vano scala ha pavimentazioni in graniglia e al piano primo è presente un balcone con affaccio su c.da Paludi, dotato di ringhiera in metallo.

[REDACTED]

La corte esterna del lotto è censita come bene comune e si presenta in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, la stessa è delimitata da recinzione di confine con rete metallica mentre sul lato strada ha muretti in cemento armato combinati a cancelli in metallo pedonale e carrabile scorrevole.

All'interno del lotto di proprietà sono presenti due manufatti accessori prefabbricati, uno dei quali oggetto di stima, autorizzati con condono edilizio del 1986; gli stessi sono collocati in posizione distaccata rispetto il fabbricato principale e sono destinati a rimessa e garage.

Per i manufatti accessori risulta pagata la relativa oblazione di condono ma la pratica edilizia risulta incompleta e pertanto non è ancora stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria.

Per il fabbricato residenziale oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 in quanto la pratica edilizia riguardante la sopraelevazione per i piani primo e sottotetto risale all'anno 1962, mentre la costruzione dei manufatti accessori risale all'anno 1982 come specificato dal condono edilizio.

I beni immobili oggetto di stima, considerate le loro caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presentano complessivamente in un mediocre stato conservativo per il quale si ritengono necessari interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche e allo stato conservativo del fabbricato e degli accessori è possibile assegnare agli stessi un **coefficiente correttivo pari a 0.80.**

RISPOSTA QUESITO "4.D" – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Fermo e presso la Conservatoria, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Pratica di Costruzione edile n.178/1962 con nulla osta del 11/07/1962 per la sopraelevazione dell'edificio residenziale;
- Atto di Compravendita Reg.3801 del 25/05/1999, all'interno del quale viene citata la sopraelevazione dell'edificio residenziale con nulla osta del 11/07/1962 pratica n.178/62;
- Condono edilizio prot.n.2757 del29/03/1986,per sanare le irregolarità edilizie dei manufatti accessori.

LOTTO N°1- ABITAZIONE

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

L’ABITAZIONE, identificata al foglio di mappa ■ particella n ■ sub ■, è ubicata in c.da Paludi n. ■ e si distribuisce ai piani primo e secondo sottotetto, collegati verticalmente da una scala interna.

La scala ai piani superiori è di uso esclusivo della stessa abitazione, mentre al piano terra funge da ingresso comune con l’alloggio del piano terra non oggetto di stima.

L’abitazione al piano primo, con superficie lorda di circa 92,00mq ed altezza interna pari a circa 2,90m, si distribuisce in: corridoio, soggiorno/cucina, bagno, due camere, vano scala e un balcone della superficie pari a circa 2,00mq.

Internamente il piano primo si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti a circa 20 anni fa, aventi pavimenti e rivestimenti in monocottura nella zona soggiorno e nei bagni, mentre nella zona notte le pavimentazioni sono in graniglia, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati.

L’appartamento è dotato degli impianti: elettrico, gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest’ultimo gestito da una caldaia a condensazione autonoma alimentata a gpl, posizionata sulla rampa di scale che porta al piano sottotetto; l’impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e nel soggiorno/cucina è presente un camino a legna.

Il piano secondo sottotetto ospita la soffitta e la rampa di scale, per una superficie lorda di circa 92,00mq e altezze interne variabili da 0,90m a 2,40m, dove sono presenti delle tramezzature in cartongesso parzialmente completate.

La soffitta si trova allo stato grezzo, priva di intonaci, tinteggiatura, pavimenti e porte interne; l’impianto elettrico è incompleto, sono presenti delle finestre vasistas in legno con vetro singolo.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell’immobile, è emerso che la zona giorno del piano primo è difforme rispetto quanto rappresentato per la demolizione di un divisorio e chiusura di una porta, inoltre non sono emerse progettazioni grafiche sulla ripartizione interna della soffitta necessarie a stabilirne la regolarità urbanistica; non è stata reperita alcuna pratica riguardante l’abitabilità/agibilità dell’immobile.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

RISPOSTA QUESITO "4.I" – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 139,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO ■						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	PRIMO	ABITAZIONE	92,00	1,00	92,00
		PRIMO	BALCONE	2,00	0,50	1,00
		SECONDO SOTTOTETTO	SOFFITTA	92,00	0,50	46,00
Superficie commerciale totale						Circa 139,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2022 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.600,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel

dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,54.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.90
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.600,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 860,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **119.500,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- spese tecniche per adeguamento urbanistico e catastale dell'immobile € 2500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 117.000,00.

LOTTO N°2A- RIMESSA

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

LA RIMESSA, identificata al foglio di mappa ■, particella n ■ sub ■, ubicata in c.da Paludi n. ■, riguarda

un manufatto accessorio, collocato a distanza rispetto la casa di civile abitazione sul lato nord-ovest.

Trattasi di un locale al piano terra con superficie lorda di circa 14,00mq ed altezze interne variabili da 2,20m a 2,30m, accessibile dalla corte di uso comune a servizio del fabbricato principale.

Il manufatto, realizzato nell’anno 1982, viene utilizzato come rimessa attrezzi in funzione del vicino terreno agricolo – LOTTO 2B e si presenta in un scarso stato conservativo, con struttura prefabbricata e pareti in pannelli prefabbricati in c.a., il basamento è in battuto di cemento con pavimentazione in monocottura, la copertura è in pannelli sandwich in lamiera grecati, l’ingresso è con serranda in metallo.

Dalle documentazioni acquisite l’immobile risulta grossomodo conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione delle tettoie e murature laterali collocate ad est e sud che si ritengono essere di natura abusiva, mentre per quanto riguarda la posizione urbanistica è emerso che sono necessari ulteriori documenti per il completamento della pratica di condono e il rilascio della relativa Concessione in Sanatoria.

La vendita dell’immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo della rimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.**

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, **la superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima è pari a circa 14,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

LOTTO N.2A – FOGLIO ■						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita’</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	TERRA	RIMESSA	14,00	1,00	14,00
Superficie commerciale totale						Circa 14,00

Tabella delle superfici commerciali

[REDACTED]

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire alla rimessa si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2022 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 530,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,54.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.90
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento la cifra di € 530,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 290,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2A

Premesso quanto sopra si stima che la rimessa oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **4.000,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile: spese tecniche per completamento della pratica urbanistica € 1.000,00 iva e cap incluse; ***pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 3.000,00.***

LOTTO N°2B- TERRENO AGRICOLO

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DEL TERRENO

TERRENO AGRICOLO sito in Comune di Fermo in c.da Paludi, località Lido Tre Archi, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. ■■■■■■■■■■ particella n. ■■■■■■■■■■ con qualità di seminativo irriguo, classe 1, per una superficie di 970mq, reddito dominicale €8,52, reddito agrario €7,26.

Il terreno è di forma regolare pressoché rettangolare, con giacitura piana e una collocazione buona ai fini agricoli, tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti, è ubicato nella zona agricola della piana costiera e alluvionale del fiume Tenna ed è raggiungibile dalla strada comunale di C.da Paludi e attraverso l'ulteriore di proprietà del Sig. ■■■■■■■■■■) con la quale confina a sud-ovest, mentre negli altri lati confina con altri terreni di proprietà private.

Detto terreno si presenta sufficientemente curato e coltivato ad orto, con la presenza di alcune piante di ulivo ed alberi da frutto variamente disposte, è privo di un ordinato sistema di canalizzazione di irrigazione e non è stata rilevata la presenza di impianti fissi per l'esercizio dell'attività.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno di destinazione agricola si utilizza il metodo di stima “sintetico-comparativo” di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio(che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona) e per i terreni ricadenti in zona “E”(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che

l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 3,36 €/mq per il seminativo irriguo, sulla base dei quali è possibile redigere la seguente tabella:

LOTTO N.2B – FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	SEMINATIVO IRRIGUO	970,00	€ 3,36	€ 3259,20
				Circa € 3.300,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2B

Premesso quanto sopra si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 3.300,00.**

ZONA 2 – C.DA VALLASCIANO

RISPOSTA QUESITO “4.A” - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

La seconda zona riguarda gli immobili siti nel Comune di Fermo in c.da Vallasciano, distinti al Catasto Terreni e Urbano al foglio di mappa n. ■■■ collocati nella periferia a nord della cittadina ad una distanza di 3 km dal centro cittadino, e 1,5 km dal fiume Tenna.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto prevalentemente agricolo, raggiungibile da strada secondaria asfaltata e servita da opere primarie e secondarie.

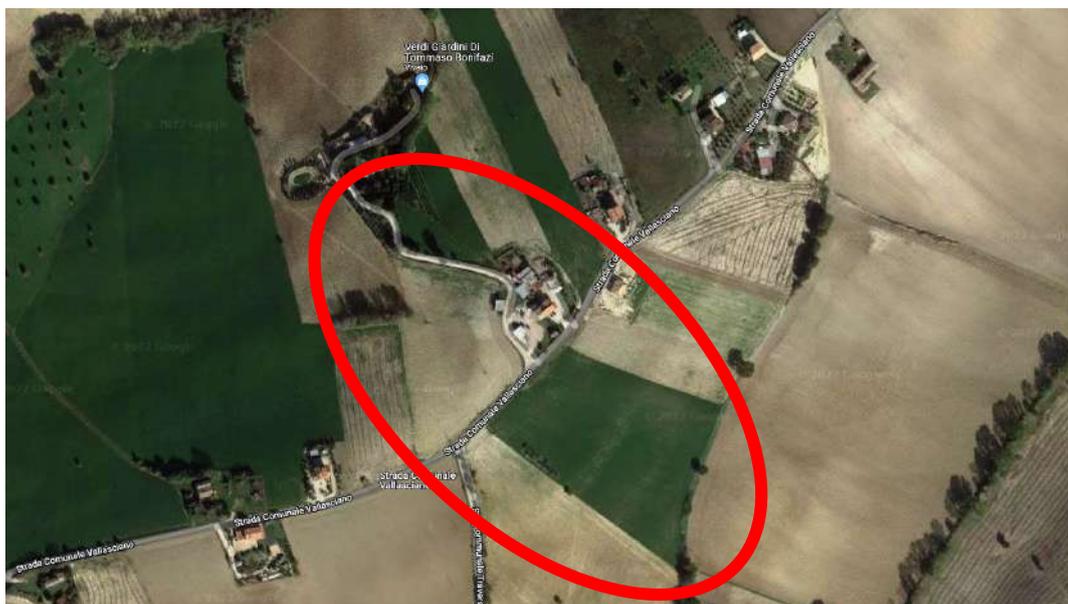


Figura n°4 – Inquadramento territoriale ZONA 2

Gli immobili oggetto di stima della zona 2 riguardano diversi terreni adiacenti, una casa colonica e due manufatti accessori in muratura, che nel loro insieme confinano con terreni agricoli di altre proprietà private e sono attraversati in parte dalla strada Comunale Vallasciano. Nello specifico la casa colonica e un accessorio hanno il lato nord-ovest costruito in adiacenza ad altri fabbricati di proprietà privata.

Per gli immobili oggetto di stima della ZONA 2 la valutazione viene suddivisa in n.4 LOTTI data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.3 = “A” STALLA + “B” MAGAZZINO + “C” ABITAZIONE + “D” TERRENO AGRICOLO + “E” MAGAZZINO + “F” AREA RURALE E TERRENO AGRICOLO (STRADA DI USO PUBBLICO)**
- **LOTTO N.4 = TERRENO AGRICOLO**
- **LOTTO N.5 = TERRENO AGRICOLO + AREA RURALE**

RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l’ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima della zona 2 è individuata dal vigente PRG del Comune di Fermo in zona “AGR_1” Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, regolamentata secondo l’art. 56 nt. Si tratta in generale di un territorio agricolo destinato all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi o di altre attività produttive connesse, in funzione alla salvaguardia del paesaggio e al mantenimento dei suoi valori storico-ambientali ed equilibrio ecologico complessivo.

L’intera area ricade inoltre all’interno dei seguenti ambiti di tutela o vincoli: Ambito di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (art. 29 nt), Ambiti di tutela dei versanti (art.30nt), Aree a rischio frane (art 36 ter), PAI piani attuativi (iniziativa pubblica o privata) art.11 L.R. 13/99, ed è interessata da un adeguamento normativo all’art.56nt del vigente PRG, approvato con delibera C.C.n.41 del25/05/2017, come indicato dal certificato di destinazione urbanistica.

Di seguito si riporta l’individuazione degli immobili all’interno della zona urbanistica di appartenenza.

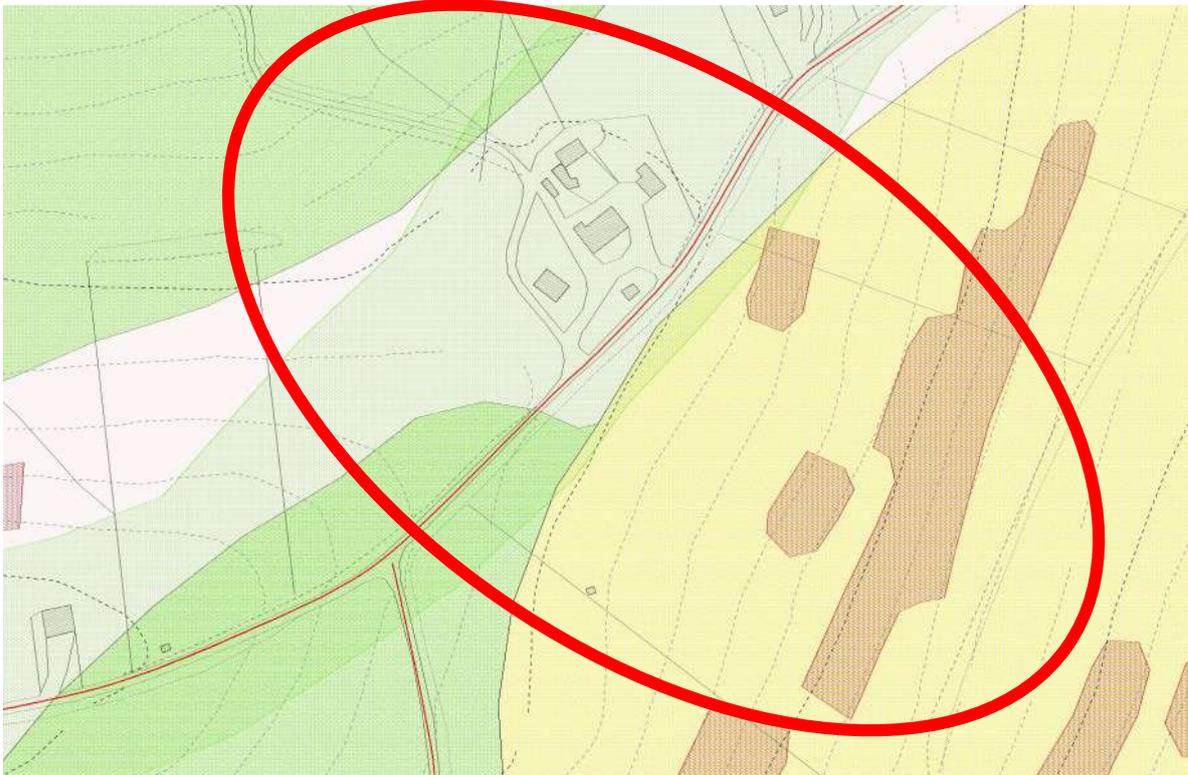


Figura 5 – Estratto P.R.G. della zona 2

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.F” - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono parzialmente con gli immobili oggetto di stima della ZONA 2 in quanto gli stessi, intestati al [REDACTED] sono stati oggetto di variazioni catastali susseguitesesi negli anni, inoltre è presente in mappa un tratto di strada traversa passante per i lotti N.3 e N.4 ma che di fatto non esiste. Di seguito si riportano i dati catastali aggiornati allo stato attuale:

COMUNE DI FERMO – CATASTO TERRENI – foglio di mappa n. [REDACTED]

- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 760mq – reddito dominicale €31,40 - reddito agrario €43,18, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – (soppressa e costituita alle particelle [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – porzione AA - qualità SEMINATIVO ARBORATO – classe 3 – 356mq – reddito dominicale €14,49- reddito agrario €19,92 - porzione AB - qualità ULIVETO – classe U – 194mq – reddito dominicale €0,80 - reddito agrario €1,10, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – (soppressa e costituita alle particelle [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – (soppressa e costituita alle particelle [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – (soppressa e unita alla particella [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 3530mq – reddito dominicale €14,58 - reddito agrario €20,05, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – (soppressa e unita alla particella [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – qualità AREA RURALE – 80mq, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – qualità AREA RURALE – 150mq, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 720mq – reddito dominicale €2,97 - reddito agrario €4,09, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – (soppressa e costituita alle particelle [REDACTED]);
- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 180mq – reddito dominicale €0,74 - reddito agrario €1,02, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella [REDACTED] – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 140mq – reddito dominicale €0,58 - reddito agrario €0,80, quota di proprietà pari a 1/6;

-
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 1650mq – reddito dominicale €68,17 - reddito agrario €93,74, quota di proprietà pari a 1/6;
 - Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 1700mq – reddito dominicale €70,24- reddito agrario €96,58, quota di proprietà pari a 1/6;
 - Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 810mq – reddito dominicale €3,35- reddito agrario €4,60, quota di proprietà pari a 1/6;
 - Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 260mq – reddito dominicale €1,07- reddito agrario €1,48, quota di proprietà pari a 1/6;
 - Particella 344 – (soppressa e unita alla particella 349);
 - Particella ■ – qualità SEMINATIVO ARBORATO– classe 3 – 930mq – reddito dominicale €38,42- reddito agrario €52,83, quota di proprietà pari a 1/6;
 - Particella ■ – qualità SEMINATIVO ARBORATO– classe 3 – 310mq – reddito dominicale €1,28- reddito agrario €1,76, quota di proprietà pari a 1/6;

COMUNE DI FERMO – CATASTO FABBRICATI – foglio di mappa n. ■

- Particella ■ – zona cens.2 - categ. C/6, classe 1 - 77mq – sup. catastale 106mq – piano T– rendita €51,70; quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – sub ■ – zona cens.2 - categ. C/2, classe 1 - 78mq – sup. catastale 122mq– piano T– rendita €40,28; quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – sub ■ – zona cens.2 - categ. A/2, classe 1 – 4,5 vani – sup. catastale 101mq, escluse aree scoperte 98mq– piani T,1 – rendita €132,47; quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – zona cens.2 - categ. C/2, classe 1 - 36mq – sup. catastale 63mq– piani T,1– rendita €18,59; quota di proprietà pari a 1/6;

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione delle particelle e lotti in questione:

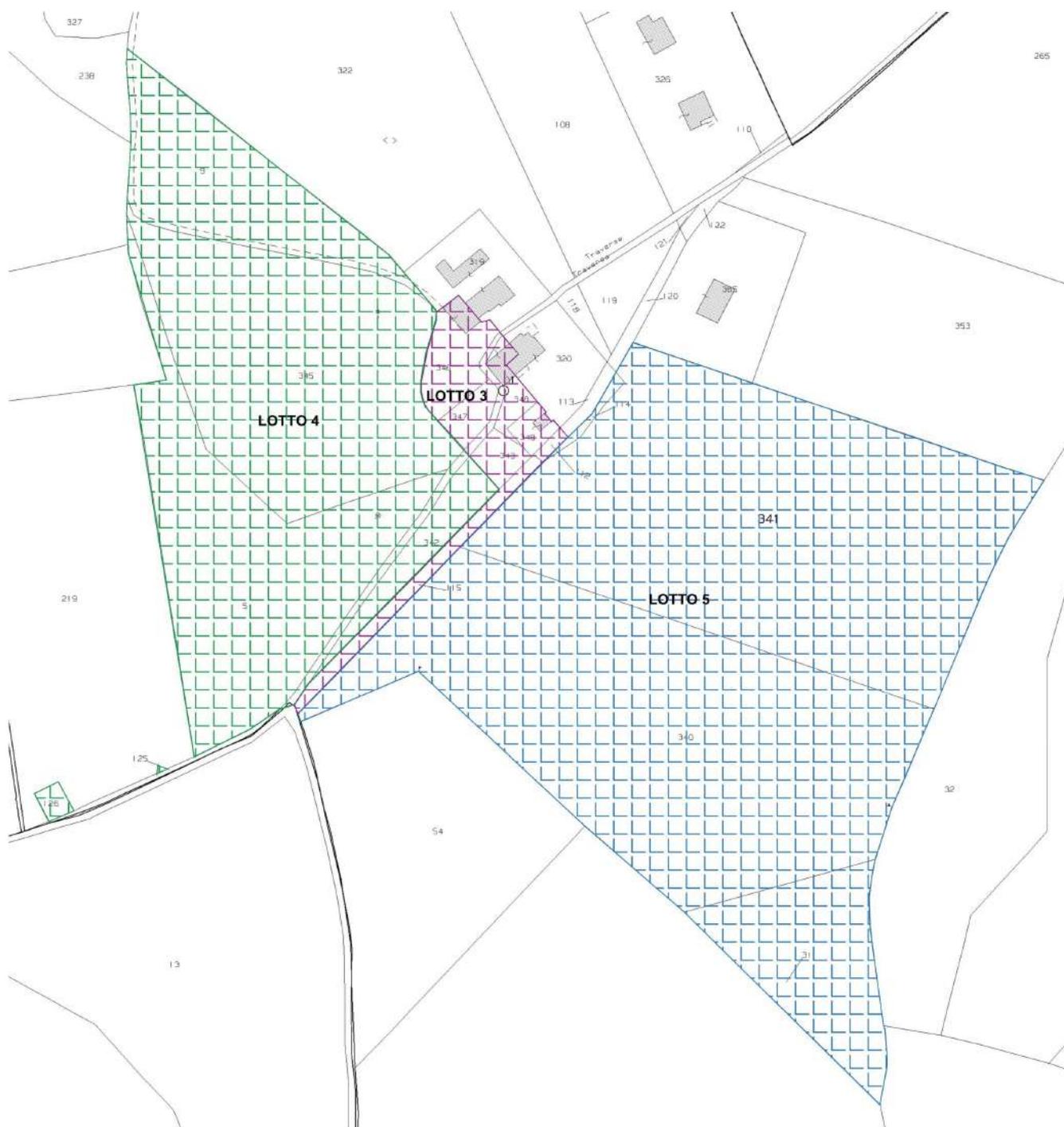


Figura n°6 – Estratto di mappa catastale della zona 2

Il coefficiente globale di ZONA 2, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.

RISPOSTA QUESITO “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

I fabbricati interessati dalla stima, censiti alle particelle [REDACTED], sono ubicati in c.da Vallasciano e riguardano una casa colonica e due manufatti accessori collocati a distanza; gli stessi derivano dalle variazioni catastali avvenute negli anni legate alle particelle originarie n.6 [REDACTED], e comprendono anche le aree antistanti censite alle particelle [REDACTED].

La casa colonica, particella [REDACTED], ospita un magazzino al piano terra, un’abitazione al piano primo ed è dotata di uno spazio di corte esclusiva, raggiungibile dalla strada Comunale c.da Vallasciano attraverso gli appezzamenti di terreno alle particelle [REDACTED] della stessa proprietà.

Nell’insieme, la corte esclusiva e gli appezzamenti di terreno antistanti, si presentano come un piazzale brecciato di accesso, privo di recinzioni di confine tranne per la parte verso strada dotata di rete metallica.

La casa colonica è stata costruita con il lato nord-est in adiacenza ad un altro fabbricato di proprietà privata, ha struttura portante in muratura di mattoni pieni, il solaio di interpiano è in latero-cemento, la copertura è in legno, le facciate esterne hanno mattoni a vista, al piano primo ha gli infissi esterni di porte e finestre in alluminio con doppio vetro mentre al piano terra le aperture sono sprovviste degli infissi.

Dalle documentazioni reperite presso gli uffici tecnici urbanistici e catastali, non è stato possibile risalire all’epoca di costruzione della la casa colonica, ma considerando le caratteristiche costruttive e l’individuazione della stessa all’interno della carta tecnica regionale IGMI anno 1937-1955 di seguito riportata, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967.



Figura n°7 – Carta tecnica regionale 1937-1955

I manufatti accessori, alle particelle [REDACTED], riguardano due costruzioni in muratura destinate a stalla e magazzino, prive di infissi, parzialmente accessibili e in stato di semiabbandono; gli stessi sono stati censiti al catasto urbano nell'anno 2015 ma dal punto di vista urbanistico non è stato possibile reperire alcuna documentazione che ne attesti la regolarità ed epoca di costruzione.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle opportune indagini cartografiche regionali, è possibile affermare che gli stessi siano stati realizzati in epoca ante 1977 e non ante 1967, in quanto individuabili nell'Ortofoto del 1977 di seguito riportata.



Figura n°8 – Ortofoto territoriale 1977

I beni immobili oggetto di stima, considerate le loro caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presentano complessivamente in uno scarso stato conservativo per il quale si ritengono necessari interventi di manutenzione e ripristino.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche e allo stato conservativo del fabbricato è possibile un coefficiente correttivo pari a 0.65, mentre in relativamente allo stato conservativo degli accessori è possibile assegnare un coefficiente correttivo pari a 0.50.

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.D” – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Fermo, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Denuncia Inizio Attività n. 611/96 rif.urb.10057 del 17/07/1996 per la manutenzione straordinaria della casa colonica (inizialmente archiviata e poi riesaminata con comunicazione prot. 3433 del 13/03/1997);
- Pratica edilizia n.164/97 rif.urb.3433 del 13/07/1997 riguardante la rappresentazione grafica dello stato attuale della casa colonica, necessaria al riesame della pratica edilizia precedente.

LOTTO N°3A- STALLA

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

LA STALLA, identificata al foglio di mappa [REDACTED] particella n. [REDACTED], è ubicata in c.da Vallasciano e riguarda un manufatto in muratura collocato in posizione distaccata a nord rispetto la casa colonica, edificato con il lato nord-est in adiacenza ad altro edificio di proprietà privata, a nord ed ovest confina con il terreno del lotto n.4 e nei restanti lati confina con la corte degli altri immobili oggetto di stima lotto n.3D.

Trattasi di un locale al piano terra, con superficie lorda di circa 77,00mq ed altezze interne variabili da 2,80m a 2,50m, avente uno spazio di corte esclusivo di circa 758,00mq accessibile tramite dalla strada vicinale posta ad ovest del lotto n.4 o attraverso lo spazio cortilizio del lotto n.3.

Il manufatto è utilizzato come rimessa attrezzi, si presenta in uno scadente stato conservativo e in precarie condizioni statiche, con pareti un muratura allo stato grezzo, struttura decadente in legno e sovrastante copertura in lamiera ondulata, il basamento è in battuto di cemento e terra, è sprovvisto di serramenti stabili e degli impianti.

Dalle documentazioni acquisite non è possibile attestare la regolarità urbanistica né la data di costruzione dell’immobile, pertanto il calcolo della stima viene eseguito considerando la superficie della corte e dell’area di sedime del manufatto, escludendo la costruzione che viene valutata con un valore pari a zero.

La vendita dell’immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire all’area di sedime e superficie cortilizia della stalla sopra descritta, ricadente in zona agricola, si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un’indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio dell’Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l’anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona). Nel caso di specie per tale terreno, ricadente in zona “E”(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell’ipotesi pregiudiziale che l’appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 3,36 €/mq.

Sulla base dei valori sopra riportati si redige la seguente tabella:

LOTTO N.3A- FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	AREA DI CORTE	758,00	€ 3,36	€ 2546,88
■	AREA DI SEDIME	77,00	€ 3,36	€ 258,72
Totale superficie 835,00				Circa € 2.800,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3A

Premesso quanto sopra si stima che la stalla edificata su terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 2.800,00.**

Sul valore finale è da detrarre il costo necessario al futuro acquirente per la demolizione del manufatto abusivo e rettifica catastale stimabile a circa € 800,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 2.000,00.

LOTTO N°3B- MAGAZZINO

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

IL MAGAZZINO, identificato al foglio di mappa ■■■■■ particella n. ■■■■■ sub ■■■■■, è ubicato in c.da Vallasciano e riguarda il piano terra della casa colonica in muratura; lo stesso risulta essere stato ampliato verso nord e la parte ampliata risulta ricadere all’interno dello spazio di corte dell’abitazione al piano primo (LOTTO 3C) ed in parte sul tratto di strada vicinale da regolarizzare in quanto riportato nella mappa catastale ma di fatto inesistente.

Internamente il magazzino risulta essere suddiviso in maniera diversa rispetto alle rappresentazioni grafiche degli elaborati urbanistici e catastali in quanto è costituito da: quattro locali e un bagno per una superficie lorda di circa 128,00mq.

Lo stesso è dotato di uno spazio di corte esclusiva non delimitato sul posto di circa 194,00mq accessibile da c.da Vallasciano passando tramite il terreno della stessa proprietà particella n. ■■■■■ (LOTTO 3D).

Il magazzino si presenta allo stato grezzo e in uno scarso stato conservativo, privo degli impianti, con soffitti e pareti privi di intonaci e tinteggiatura, mancano massetti e le pavimentazioni, il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti visibilmente degradati, mancano gli infissi interni ed esterni.

Dalle documentazioni acquisite non è stato possibile reperire alcuna fine lavori né l’agibilità/abitabilità dell’immobile, inoltre lo stesso risulta difforme alle planimetrie catastali e progettazioni urbanistiche in quanto è stato ampliato a nord e sono presenti delle diverse ripartizioni interne.

Le modifiche possono anche aver interferito con elementi strutturali ma tale dato non è stato oggettivamente reperito, le modifiche interne risultano sanabili.

La vendita dell’immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.50.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, **la superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima è pari a circa 147,40 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

LOTTO N.3B – FOGLIO ■						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita’</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	TERRA	MAGAZZINO	128,00	1,00	128,00
		TERRA	CORTE	194,00	0,10	19,40
Superficie commerciale totale						Circa 147,40

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D’IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un’indagine diretta mediante la consultazione d’informazioni reperite in rete nella banca dati dell’Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all’immobile, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell’anno 2022 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa €520,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all’esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all’edificio e all’unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,32.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.65
COEFFICIENTE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.50

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

[REDACTED]

Avendo preso come valore di riferimento la cifra di € 520,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 166,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3B

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **24.500,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per adeguamento urbanistico e catastale dell'immobile stimabile in circa € 2.500,00 iva e cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 22.000,00.

LOTTO N°3C- ABITAZIONE

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

L’ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, identificata al foglio di mappa ■■■ particella n. ■■■ sub ■■■, è ubicata in c.da Vallasciano n. ■■■ e riguarda il piano primo della casa colonica in muratura, accessibile da una rampa di scale esterna e raggiungibile da c.da Vallasciano passando tramite il terreno della stessa proprietà censito alla particella n. ■■■ (LOTTO 3D).

Il piano primo, con altezza minima di circa 2,70m ed altezza massima di circa 4,05m, ospita l’alloggio costituito da: un corridoio d’ingresso, un soggiorno/cucina, due camere e un bagno, aventi una superficie lorda di circa 102,00mq, accessibile da un terrazzo con rampa di scale esterna ad uso esclusivo per una superficie totale di circa 30mq.

La scala esterna ed il terrazzo a nord risultano essere stati oggetto di ampliamento la cui area di sedime risulta ricadere all’interno dello spazio di corte esclusiva proprio dell’abitazione ed in parte sul di un tratto di strada vicinale da regolarizzare in quanto riportato nella mappa catastale ma di fatto inesistente; pertanto la restante area esclusiva posta al piano terra lato nord, a servizio dell’abitazione, risulta essere di circa 19,00mq.

Internamente l’unità abitativa si presenta complessivamente in un mediocre stato conservativo, con finiture di recente manutenzione ordinaria, i soffitti sono in legno con travi a vista, le pareti sono intonacate e tinteggiate e in alcuni punti non completate, i pavimenti e rivestimenti sono in monocottura, le porte interne sono in legno prive degli stipiti e manca la porta di una camera; la scala esterna ed il terrazzo sono ancora allo stato grezzo, privi di pavimentazione, intonaco e ringhiera.

L’abitazione è dotata degli impianti necessari al suo utilizzo: è presente l’impianto elettrico, l’acqua calda sanitaria è gestita da un boiler elettrico, il funzionamento della cucina è con la bombola a gas, il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti è con condizionatori interni gestiti da una pompa di calore elettrica installata sul terrazzo.

Dalle documentazioni acquisite non è stato possibile reperire alcuna fine lavori né l’agibilità/abitabilità, inoltre l’immobile risulta difforme alle planimetrie catastali e progettazioni urbanistiche acquisite in quanto è stato ampliato a nord e sono presenti delle diverse ripartizioni interne; le modifiche risultano sanabili.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

RISPOSTA QUESITO "4.I" – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 118,90 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

LOTTO N.3C – FOGLIO ■						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	PRIMO	ABITAZIONE	102,00	1,00	102,00
		PRIMO	BALCONE E SCALA	30,00	0,50	15,00
		TERRA	CORTE	19,00	0,10	1,90
Superficie commerciale totale						Circa 118,90

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione di tipo civile si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2022 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.400,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono, partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.65
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento la cifra di € 1.400,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 686,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3C

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 81.500,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile: spese tecniche per adeguamento urbanistico e catastale dell'immobile € 2.500,00 iva e cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 79.000,00.

potenziale edificatorio; inoltre sulla mappa catastale è presente un tratto di strada che attraversa i due terreni ma che di fatto non esiste.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno di destinazione agricola sopra descritto si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona) e per i terreni ricadenti in zona “E”(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 2,11 €/mq per il seminativo e circa 2,11 €/mq per il seminativo arborato.

Sulla base dei valori sopra riportati si redige la seguente tabella:

LOTTO N.3D- FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	SEMINATIVO	260,00	€ 2,11	€ 548,60
■	SEMINATIVO ARBORATO	310,00	€ 2,11	€ 654,10
Totale superficie 570,00				Circa € 1.200,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3D

Premesso quanto sopra si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 1.200,00.**

Sul valore finale è da detrarre il costo necessario al futuro acquirente per la demolizione del manufatto abusivo stimabile a circa € 200,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 1.000,00.

LOTTO N°3E- MAGAZZINO

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

IL MAGAZZINO, identificato al foglio di mappa ■■■ particella n.■■■, è ubicato in c.da Vallasciano e riguarda un manufatto in muratura collocato in posizione distaccata a sud rispetto la casa colonica, confinante a sud-est con strada pubblica c.da Vallasciano, a nord-est con corte di proprietà privata e nei restanti lati con gli altri immobili oggetto di stima.

La costruzione è costituita da due piani fuori terra aventi una forma in pianta rettangolare, consistenti ognuno della superficie lorda di circa 18,00mq, ha un'altezza totale di 4,40m ed è dotato di corte esclusiva di circa 202,00mq delimitata da rete metallica solo per la parte verso strada.

Il manufatto attualmente è in disuso in quanto parzialmente crollato e inaccessibile, precedentemente utilizzato come rimessa, si presenta in uno scadente stato conservativo, con struttura in muratura portante, solaio in legno, basamento in battuto di cemento, è sprovvisto di serramenti e impianti.

Dalle documentazioni acquisite non è possibile attestare la regolarità urbanistica né la data di costruzione dell'immobile, pertanto il calcolo della stima viene eseguito considerando la superficie della corte e dell'area di sedime del manufatto, escludendo la costruzione che viene valutata con un valore pari a zero.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire all'area di sedime e superficie cortilizia del magazzino sopra descritto, ricadente in zona agricola, si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona). Nel caso di specie per tale terreno, ricadente in zona “E”(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 3,36 €/mq.

Sulla base dei valori sopra riportati si redige la seguente tabella:

LOTTO N.3E- FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	SPAZIO DI CORTE	202,00	€ 3,36	€ 678,72
■	AREA DI SEDIME	18,00	€ 3,36	€ 60,48
Totale superficie 220,00				Circa € 700,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3E

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino edificato su terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 700,00.**

Sul valore finale è da detrarre il costo necessario al futuro acquirente per la demolizione del manufatto abusivo e rettifica catastale stimabile a circa € 500,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 200,00.

LOTTO N°3F - AREA RURALE + SEMINATIVO

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

TRATTO DI STRADA asfaltata situata in zona agricola che attraversa in parte i terreni oggetto di stima e permette l’accesso ai fabbricati del lotto n.3, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. ■:

- Particella ■ – qualità AREA RURALE – 80mq;
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 720mq – reddito dominicale €2,97 - reddito agrario €4,09.

Il tratto di strada risulta intestato a ditta privata ma di fatto corrisponde alla c.da Vallasciano attualmente di uso pubblico, per la quale si presume sia ancora in corso la formalizzazione per la cessione della viabilità con il Comune di Fermo.

La stessa è da intendersi priva di valore ai fini della presente relazione di stima.

LOTTO N°4- TERRENO AGRICOLO

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DEL TERRENO

TERRENO AGRICOLO sito in Comune di Fermo in località Vallasciano, confinante ai lati nord ed ovest con terreni di altre proprietà private, a sud con la strada pubblica di c.da Vallasciano, ad ovest con terreni di altre proprietà private ed in parte con gli immobili della stessa proprietà, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. ■ :

- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 760mq – reddito dominicale €31,40 - reddito agrario €43,18, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – porzione AA - qualità SEMINATIVO ARBORATO – classe 3 – 356mq – reddito dominicale €14,49- reddito agrario €19,92 - porzione AB - qualità ULIVETO – classe U – 194mq – reddito dominicale €0,80 - reddito agrario €1,10.
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 180mq – reddito dominicale €0,74 - reddito agrario €1,02, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 140mq – reddito dominicale €0,58 - reddito agrario €0,80, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 810mq – reddito dominicale €3,35- reddito agrario €4,60, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO ARBORATO– classe 3 – 930mq – reddito dominicale €38,42- reddito agrario €52,83, quota di proprietà pari a 1/6.

Le particelle ■ derivano dalle variazioni catastali avvenute negli anni e legate alle seguenti:

- Particella ■ – (soppressa e costituita alle particelle ■);
- Particella ■ – (soppressa e costituita alle particelle ■).

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale, ubicato in zona agricola e raggiungibile da c.da Vallasciano, attraversato da una strada vicinale sterrata in prossimità della particella n. ■.

Il terreno si presenta abbastanza curato e coltivato a seminativo con la presenza di alcune piante di ulivo disposte lungo parte del confine est, e presenta una giacitura collinare esposta ad est e nord, in una

collocazione buona ai fini agricoli tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti; non è stata rilevata la presenza di impianti fissi per l'esercizio dell'attività.

In prossimità della particella ■■■ è presente una struttura con pali prefabbricati in c.a, probabilmente appartenente ad un vecchio fienile parzialmente demolito e privo di copertura; la stessa non è accatastata e non è identificata urbanisticamente.

Si segnala la presenza di un manufatto in muratura in prossimità della particella ■■■ di cui non è stato identificato l'uso, non accatastato e non identificato urbanisticamente, al quale non viene attribuito nessun valore e nemmeno stimato il costo di demolizione in quanto potrebbe trattarsi di un locale tecnico; inoltre sulla mappa catastale è presente una strada vicinale passante tra le particelle ■■■■ ma che di fatto non esiste.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro. Si riporta la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:



Figura n°10 – estratto di mappa catastale - LOTTO N.4

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno di destinazione agricola sopra descritto si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona) e per i terreni ricadenti in zona “E”(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 2,11 €/mq per il seminativo, circa 2,11 €/mq per il seminativo arborato, circa 2,87 €/mq per l'uliveto.

Sulla base dei valori sopra riportati si redige la seguente tabella:

LOTTO N.4 – FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	SEMINATIVO	760,00	€ 2,11	€ 1603,60
■	SEMINATIVO ARBORATO	356,00	€ 2,11	€ 751,16
	ULIVETO	194,00	€ 2,87	€ 556,78
■	SEMINATIVO	180,00	€ 2,11	€ 379,80
■	SEMINATIVO	140,00	€ 2,11	€ 295,40
■	SEMINATIVO	810,00	€ 2,11	€ 1709,10
■	SEMINATIVO ARBORATO	930,00	€ 2,11	€ 1962,30
Totale superficie 3.370,00				Circa € 7.200,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.4

Premesso quanto sopra si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 7.200,00.**

Sul valore finale è da detrarre il costo necessario al futuro acquirente per la demolizione della struttura del vecchio fienile di probabile natura abusiva, stimabile a circa € 200,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 7.000,00.

LOTTO N°5- TERRENO AGRICOLO+ AREA RURALE

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DEL TERRENO

TERRENO AGRICOLO sito in Comune di Fermo in località Vallasciano, confinante a nord-ovest con la strada pubblica di c.da Vallasciano e nei restanti lati con terreni di altre proprietà private, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. ■ :

- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 3530mq – reddito dominicale €14,58 - reddito agrario €20,05, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – qualità AREA RURALE – 150mq, quota di proprietà pari a 1/6;
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 1650mq – reddito dominicale €68,17 - reddito agrario €93,74, quota di proprietà pari a 1/6.
- Particella ■ – qualità SEMINATIVO – classe 3 – 1700mq – reddito dominicale €70,24- reddito agrario €96,58, quota di proprietà pari a 1/6;

alcune derivate dalle variazioni catastali avvenute negli anni relative alla:

- Particella ■ – (soppressa e costituita alle particelle ■).

Si riporta la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:

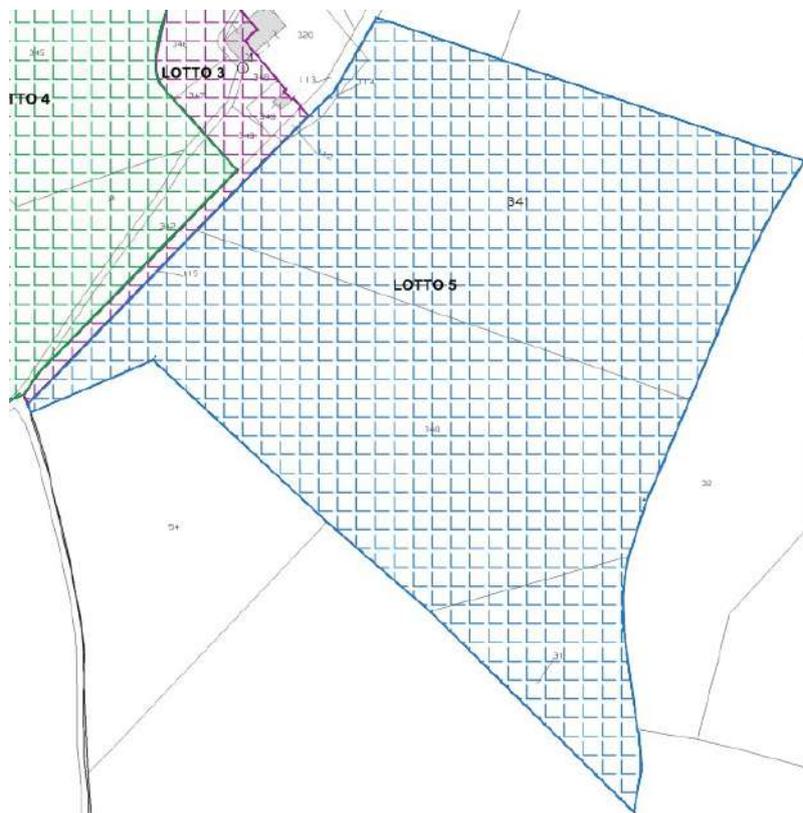


Figura n°11 – estratto di mappa catastale - LOTTO N.5

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale, ubicato in zona agricola e raggiungibile da c.da Vallasciano.

Il terreno si presenta curato e coltivato a seminativo con la presenza di alcune piante di ulivo disposte sul confine sud-ovest, e presenta una giacitura collinare esposta a sud in una collocazione buona ai fini agricoli tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti, il terreno è privo di impianti fissi per l'esercizio dell'attività.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO "4.I" – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno di destinazione agricola sopra descritto si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2021 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona) e per i terreni ricadenti in zona "E"(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 2,11 €/mq per il seminativo, circa 3,00 €/mq per area rurale.

Sulla base dei valori sopra riportati è possibile redigere la seguente tabella:

LOTTO N.5 – FOGLIO ■				
<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
■	SEMINATIVO	3530,00	€ 2,11	€ 7448,30
■	AREA RURALE	150,00	€ 3,00	€ 450,00
■	SEMINATIVO	1650,00	€ 2,11	€ 3481,50
■	SEMINATIVO	1700,00	€ 2,11	€ 3587,00
Totale superficie 7.300,00				Circa € 15.000,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.5

Premesso quanto sopra si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa € 15.000,00.**

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

ZONA 1

- **ZONA 1 - LOTTO 1 - ABITAZIONE € 117.000,00**

valore spettante al [REDACTED] con quota di proprietà 1/1 è pari a € 117.000,00

- **ZONA 1 - LOTTO 2A - RIMESSA: € 3.000,00**

valore spettante [REDACTED] con quota di proprietà 1/1 è pari a € 3.000,00

- **ZONA 1 - LOTTO 2B - TERRENO AGRICOLO: € 3.300,00**

Valore spettante al [REDACTED] con quota di proprietà 1/2 è pari a € 1.650,00

VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA ZONA 1 È DI € 123.300,00

VALORE TOTALE RIFERITO ALLE QUOTE DEL [REDACTED] - ZONA 1 è di € 121.650,00

ZONA 2

- **ZONA 2 - LOTTO 3A - STALLA € 2.000,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 333,33

- **ZONA 2 - LOTTO 3B- MAGAZZINO € 22.000,00**

valore spettante al [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 3.666,66

- **ZONA 2 - LOTTO 3C- ABITAZIONE € 79.000,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 13.166,66

- **ZONA 2 - LOTTO 3D - TERRENO € 1.000,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 166,66

- **ZONA 2 - LOTTO 3E - MAGAZZINO € 200,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 33,33

- **ZONA 2 - LOTTO 3F - AREA RURALE + TERRENO € 0,00 (TRATTO DI STRADA PUBBLICA)**

- **ZONA 2 - LOTTO 4 - TERRENO AGRICOLO € 7.000,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 1.166,66

- **ZONA 2 - LOTTO 5 - TERRENO AGRICOLO + AREA RURALE € 15.000,00**

valore spettante al Sig. [REDACTED] con quota di proprietà 1/6 è pari a € 2.500,00

VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA ZONA 2 È DI € 126.200,00

VALORE TOTALE RIFERITO ALLE QUOTE DEL [REDACTED] - ZONA 2 è di € 21.033,33

VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 249.500,00

VALORE TOTALE RIFERITO ALLE QUOTE DEL [REDACTED] È DI € 142.683,33.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO "4.G" - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento il Sig. [REDACTED] era intestatario degli immobili pignorati facenti parte della ZONA 1 con:

- Atto di Compravendita del 13/05/1999, Repertorio n. 94383;

mentre era intestatario degli immobili pignorati facenti parte della ZONA 2 con:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/07/1988 - UR Sede Castellammare Di Stabia (NA) Volume 382 n. 91 registrato in data 29/11/1988 -Voltura n. 1563.1/1997 in atti dal 09/06/1998.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

ZONA 1 - Comune di Fermo Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED]

1. [REDACTED] proprietario fino al 07/07/1990, da impianto meccanografico del 05/03/1977;
2. [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 13/05/1999, [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 13/05/1999, [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 13/05/1999, [REDACTED] Proprieta' 3/9 fino al 13/05/1999, con Denuncia di successione di [REDACTED] del 07/07/1990 - Sede Fermo - Volume 142 n.71 Reg. in data 05/01/1991 - Voltura n. 1928.1/1999 - Pratica n. 145382 in atti dal 22/09/2001;
3. [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED] proprietario per 1/2, con Atto di Compravendita del 13/05/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 94383, Voltura n. 1929.1/1999.

ZONA 1 - Comune di Fermo Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] - sub [REDACTED]

1. [REDACTED], proprietario fino al 13/05/1999, costituzione del 22/10/1993;
2. [REDACTED], proprietario per 1/1, con Atto di Compravendita del 13/05/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 94383, Voltura n. 3730.1/1999 in atti dal 15/06/1999.

ZONA 2 - Comune di Fermo Foglio [REDACTED] -Part. [REDACTED]

1. [REDACTED] proprietario fino al 20/07/1988, da impianto meccanografico del 05/03/1977;
2. [REDACTED] Proprietà 2/6, [REDACTED] Proprietà 1/6, [REDACTED] Proprietà 1/6, [REDACTED] Proprietà 1/6, [REDACTED] Proprietà 1/6, con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/07/1988 - UR Sede Castellammare Di Stabia (NA) Volume 382 n. 91 registrato in data 29/11/1988 -Voltura n. 1563.1/1997 in atti dal 09/06/1998.

RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima, censiti nel Comune di Fermo, sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

ZONA 1 : Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] e Particella [REDACTED], sub [REDACTED]

ZONA 2 : Foglio [REDACTED] -Particelle [REDACTED]

1. Iscrizione del 20/02/2013 - Registro Particolare 195- Registro Generale 1307, Repertorio 122 del 18/02/201, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
2. Iscrizione del 20/02/2013 - Registro Particolare 196- Registro Generale 1308, Repertorio 122 del 18/02/2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
3. Trascrizione del 19/07/2016 - Registro Particolare 3092-Registro Generale 4627, Repertorio 1512 del 01/07/2016, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

ZONA 1 : Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] e Particella [REDACTED]

ZONA 2 : Foglio [REDACTED] -Particelle [REDACTED]

4. Iscrizione del 19/08/2013 - Registro Particolare 906 -Registro Generale 6264, Repertorio 691/2013 del 13/08/2013, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

ZONA 1 : Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] e Particella [REDACTED]

ZONA 2 : Foglio [REDACTED] -Particelle [REDACTED]

5. Iscrizione del 25/01/2018 - Registro Particolare 72 -Registro Generale 611, Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione - Repertorio 1054/818 del 24/01/2018, Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo.

RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l’autonomia degli stessi.

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.M” – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima della ZONA 1 risultano occupati dal Sig. [REDACTED], dalla coniuge [REDACTED] e dai figli; mentre gli immobili oggetto di stima della ZONA 2 non risultano occupati ed i terreni agricoli sono gestiti dal [REDACTED] in qualità di coltivatore diretto. Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito alcun condonino.

RISPOSTA QUESITO “4.N” - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA’

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visure storiche catastali;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetrie Catasto Urbano;
4. Accesso Atti_Comune di Fermo;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica_Comune di Fermo;
6. Certificato di stato civile/estratto atto di matrimonio

B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

C- Fascicolo Fotografico

D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti, diritti di segreteria;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 17/03/2023

il CTU

[REDACTED]