



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 194/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (MANDATARIA DI MPS BANCA PER LE  
IMPRESE S.P.A.)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paride Zallocco**

CF: ZLLPRD72T06G920M

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20

telefono: 0734903448

email: paride.geometra@libero.it

PEC: paride.zallocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2016

## LOTTO 1

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

**A**

**terreno agricolo** in C.da Lavandara, frazione Caldarette d'Ete , zona agricola, della superficie commerciale di ha **21.00.20**, per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni sono in gran parte natura medio paneggiante ,compresi tra il fiume Ete e la strada comunale c.da Lavandara . Per cio che riguarda l'edificabilità sono interessati da diversi vincoli che non permettono l'edificazione; vincolo dei corsi d'acqua, vincolo del versante, vincolo del PAI che interessa le aree soggette a frana. La superficie territoriale è di ha 21.00.21

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 96-97-98 (catasto terreni), superficie 16110, reddito agrario 49,60 €, reddito dominicale 39,35 €, indirizzo catastale: C.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: fiume Ete su più lati , proprietà [REDACTED] restante proprietà esecutato terreni interessati dal vincolo del fiume e dal vincolo del Pai "aree soggette a pericolo di frana"
- foglio 115 particella 155-156-158-160-164-174-175 (catasto terreni), superficie 74241, reddito agrario 433,51 €, reddito dominicale 329,36 €, indirizzo catastale: Cda lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra proprietà dell'esecutato e per un lato proprietà [REDACTED] strada i terreni identificati con le sopra descritte particelle sono in parte esenti da vincoli (part 156 porzione-155) le restanti soggette a vincolo del fiume
- foglio 115 particella 139 (catasto terreni), superficie 25770, reddito agrario 146,40 €, reddito dominicale 106,47 €, indirizzo catastale: c.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: proprietà [REDACTED] restante proprietà esecutato porzione della particella è esente da vicoli , porzione vincolata dai corsi d'acqua
- foglio 115 particella 137 (catasto terreni), superficie 14480, reddito agrario 74,78 €, reddito dominicale 52,35 €, indirizzo catastale: C.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: proprietà [REDACTED] restante proprietà esecutato soggetta a vincolo corsi d'acqua e vincolo del Pai
- foglio 115 particella 26-27-28-51-52-53-55-56 (catasto terreni), superficie 79420, reddito agrario 388,27 €, reddito dominicale 295,08 €, indirizzo catastale: C.da Lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Fiume Ete , restante proprietà esecutato vinco dei corsi d'acqua, e vincolo del PAI

Presenta una forma rettangolare, un'orografia scolo acque verso il fiume Ete a valle, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: in agro, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato per pascolo ,arboree: nessuna ,Il terreno

**B**

**ricovero animali** a C.da Lavandara., frazione Caldarette d'Ete, zona agricola, della superficie commerciale di **874,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I fabbricati si identificano con tre corpi di fabbrica destinati ;

ricovero equini consistenza mq 560 , struttura portante prefabbricata tamponata con laterizio e legno, copertura con ondulina. Gli impianti presenti sono quello idrico e dell'illuminazione, L'immobile è stato realizzato inizi anni 90 ,lo stato di conservazione è mediocre.

fienile con pali in cemento e coperto con onduline in lamiera consistenza mq 210

deposito attrezzi e scuderia consistenza mq 100 circa , struttura portante prefabbricata in acciaio tamponata con legno, copertura con ondulina. L'immobile è stato realizzato inizi anni 90 ,lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.962,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da paricella 29 originale riportata nella concessione edilizia , poi ci sono state variazioni composizione stalla fienile e deposito attrezzi

Immobile costruito nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210.894,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 401.034,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 360.930,60</b>
Data della valutazione:	<b>19/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 01/06/2016, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 25/05/2016 a fermo ai nn. TQJ16T001849000LC ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9600,00 EURO.

L'affitto non riguarda tutte le particelle oggetto del pignoramento componenti il fondo agricolo con fabbricati . sono escluse le particelle di terreno in agro identificate con i numeri 160-164-174-52-56 del fg 115

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vi è stata fatta tra [REDACTED] e il Comune di Fermo una scrittura privata a favore del Comune autenticata Notaio Ciuccarelli in data 11/03/1992 trascritta 04/04/1992 a n. 2805/2175 relativa all'immobile identificato al fg 115 mappale 154 sub 2 vincolo di destinazione

#### **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 07/09/2005 a firma di Notaio Lottini Massimo ai nn. 16616/5118 di repertorio, registrata il 07/09/2005, iscritta il 09/09/2005 ai nn. 7902/1913, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 10 mesi e 13 giorni.

La formalità è riferita solamente a per intero.

La durata del mutuo è stata estesa con scadenza anno 2031

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/03/2015 a FERMO ai nn. 1951/266, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo n. 1731 del 26/10/2012 tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 77.697,02.

La formalità è riferita solamente a per intero.

L'ipoteca colpisce pure le particelle 70-71 del fg 117 Comune di Fermo vendute a terzi con atto Notaio Mori anno rep 21452 raccolta 9354 del 2016

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/04/2016 a FERMO ai nn. 2124/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo n 2297 tribunale di Napoli data 08/04/2014.

Importo ipoteca: 99.000,00.

Importo capitale: 92.659,95.

La formalità è riferita solamente a N.C.U fg 115 mappale 154 sub 2 -159-161, NCT fg 115 particelle 26-27-28-51-52-53-55-56-137-139-155-156-160-164-174-175-169-171-172-177-176-168

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

pignoramento, trascritto il 25/11/2016 a NAPOLI ai nn. 7503, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo Monte dei Paschi di Siena rep 16616 racc 5118 Notaio Lottini .

La formalità è riferita solamente a N.C.E.U fg 115 mappale 154 sub , NCT fg 115 particelle

137-139-155-156-158-160-164-174-175-26-27-28-51-52-53-55-56-96-97-98.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERO, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 28/04/1989 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 55357/16838 di repertorio, trascritto il 29/04/1989 a fermo

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 73054 di repertorio, trascritto il 29/12/1992 a fermo ai nn. 8326/5492

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Il titolo edilizio sopra riportato è l'unico ad essere stato rilasciato, dall'accesso agli atti sono emersi altre richieste per alcune è stato disposto il diniego altre sono scadute per decorrenza dei termini.

Per ciò che concerne i beni coperti da pignoramento non riportati nell'ipoteca giudiziale, venduti con atto Mori alla sig. [REDACTED] gli stessi sono stati edificati da [REDACTED] senza autorizzazione, è stata richiesta dallo stesso sanatoria edilizia in data 21/10/2013 pratica 627/2013 che il Comune di Fermo non ha rilasciato e ha comunicato con prot n. 43367 in data 30/09/2016 il diniego.

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **prot n. 3429/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/11/1991 con il n. 19995 di protocollo, rilasciata il 29/04/1992 con il n. 3429 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ACCESSORIO AGRICOLO E RICOVERO ANIMALI INSISTENTI SUL MAPPALE 154 SUB 2 FG 115 EX PARTICELLA 29

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:****8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fienile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione art 36: €516,00
- pratica urbanistica: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla scuderia identificata con il mappale 154 sub 1 due corpi di fabbrica A- B il corpo C fienile va sanato

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

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie : €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a alla scuderia al fienile e al deposito scuderia identificati con le lettere A-B-C nell'elaborato planimetrico fg 115 mappale 154 sub 2

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FERMO C.DA LAVANDARA ., FRAZIONE CALDARETTE , QUARTIERE  
ZONA AGRICOLA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** in C.da Lavandara, frazione Caldarette d'Ete , zona agricola, della superficie commerciale di ha **21.00.20**, per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni sono in gran parte natura medio paneggiante ,compresi tra il fiume Ete e la strada comunale c.da Lavandara . Per cio che riguarda l'edificabilità sono interessati da diversi vincoli che non permettono l'edificazione; vincolo dei corsi d'acqua, vincolo del versante, vincolo del PAI che interessa le aree soggette a frana. La superficie territoriale è di ha 21.00.21

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 96-97-98 (catasto terreni), superficie 16110, reddito agrario 49,60 €, reddito dominicale 39,35 €, indirizzo catastale: C.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: fiume Ete su più lati , proprietà ██████ restante proprietà esecutato  
terreni interessati dal vincolo del fiume e dal vincolo del Pai "aree soggette a pericolo di frana"
- foglio 115 particella 155-156-158-160-164-174-175 (catasto terreni), superficie 74241, reddito agrario 433,51 €, reddito dominicale 329,36 €, indirizzo catastale: Cda lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra proprietà dell'esecutato e per un lato proprietà ██████ strada  
i terreni identificati con le sopra descritte particelle sono in parte esenti da vincoli (part 156 porzione-155) le restanti soggette a vincolo del fiume
- foglio 115 particella 139 (catasto terreni), superficie 25770, reddito agrario 146,40 €, reddito dominicale 106,47 €, indirizzo catastale: c.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: proprietà ██████ restante proprietà esecutato  
porzione della particella è esente da vincoli , porzione vincolata dai corsi d'acqua
- foglio 115 particella 137 (catasto terreni), superficie 14480, reddito agrario 74,78 €, reddito dominicale 52,35 €, indirizzo catastale: C.da lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: proprietà ██████ restante proprietà esecutato

soggetta a vincolo corsi d'acqua e vincolo del Pai

- foglio 115 particella 26-27-28-51-52-53-55-56 (catasto terreni), superficie 79420, reddito agrario 388,27 €, reddito dominicale 295,08 €, indirizzo catastale: C.da Lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Fiume Ete , restante proprietà esecutato  
vinco dei corsi d'acqua, e vincolo del PAI

Presenta una forma rettangolare, un'orografia scolo acque verso il fiume Ete a valle, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: in agro, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato per pascolo ,arboree: nessuna ,Il terreno



delimitazione intero compendio oggetto di esecuzione



mappa catastale con evidenziate le particelle

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso





esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il compendio terreni ( corpo A) e fabbricati (corpo B) formano un unico corpo in cui viene svolta attività allevamento/pensione di equini , per cui oltre alle stalle sono sparse sul fondo recinzioni con tettoie per il riparo di cavalli al pascolo.

La natura del fondo in gran parte è media pianura con porzioni collinari per una consistenza totale di ha 21.00.21 , internamente esiste una viabilità di terra per raggiungere tutte le parti del fondo. L'accesso è unico dalla strada lavandara . La conformazione, le caratteristiche, non permettono una divisione del fondo che non ne pregiudichi il valore economico. Urbanisticamente l'area è interessata da diversi vincoli , paesaggistici, di tutela e, di pericolosità'(PAI).

-Porzione pianeggiante centrale a tutta l'area, esente da vincoli urbanistici della consistenza di ha 4.4 identificata con le particelle 51-175-156 porz.155 porz. 27 -porz.160 porz.139 porz.137 porz.176-177 - porz.164 - 168

-Verso sud il terreno diventa collinare con porzioni aventi pendenze importanti e pericolosità di frana, precisamente sono interessate le particelle 52 - Porz. 56 porz. 137 porz .139 porz.98 porz. 156 porz. 97 porz. 164 -169 per una consistenza di circa ha 6.32

-Tutta l'area è percorsa dal fiume Ete verso nord e ciò comporta alla fascia di terra adiacente l'assoggettamento al vincolo di rispetto dei corsi d'acqua ( non consente edificazione) ciò interessa le particelle porz.155 porz 27 porz 139 porz 28 - 53-55 - porz.56 porz.96 porz. 97 porz. 137 .per una consistenza di ha 10.20

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo senza vincoli pianeggiante	44.800,00	x	100 %	=	44.800,00
terreno agricolo con vincolo dei corsi d'acqua	102.000,00	x	100 %	=	102.000,00
terreno agricolo con vincolo di versante e del PAI	63.220,00	x	100 %	=	63.220,00
<b>Totale:</b>	<b>210.020,00</b>				<b>210.020,00</b>



porzione di fondo pianeggiante verso il fiume



porzione di fondo collinare non utilizzabile per versanti e frana

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno semi collina con destinazione agricola esente da vincoli di inedificabilità su cui insiste la struttura scuderia autorizzata e diversi paddock da sanare. ha 4,4 x € 15000,0/ha = € 66.000,0

Terreno pianeggiante con destinazione agricola soggetto a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua è vietata qualsiasi tipo di edificazione. ha 10,2 x € 19000/ha = € 193.800,0

Terreno con destinazione agricola soggetto a vincolo di rispetto dei versanti e aree soggette a frana (PAI) è vietata qualsiasi tipo di edificazione. ha 6,3 x € 2500/ha = € 15.750,0

**TOTALE TERRENI**

**€ 275.550,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **275.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 275.550,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 275.550,00**

**BENI IN FERMO C.DA LAVANDARA ., FRAZIONE CALDARETTE , QUARTIERE**

ZONA AGRICOLA

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a C.da Lavandara., frazione Caldarette d'Ete, zona agricola, della superficie commerciale di **874,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I fabbricati si identificano con tre corpi di fabbrica destinati ;

ricovero equini consistenza mq 560 , struttura portante prefabbricata tamponata con laterizio e legno, copertura con ondulina. Gli impianti presenti sono quello idrico e dell'illuminazione, L'immobile è stato realizzato inizi anni 90 ,lo stato di conservazione è mediocre.

fienile con pali in cemento e coperto con onduline in lamiera consistenza mq 210

deposito attrezzi e scuderia consistenza mq 100 circa , struttura portante prefabbricata in acciaio tamponata con legno, copertura con ondulina. L'immobile è stato realizzato inizi anni 90 ,lo stato di conservazione è mediocre.

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.962,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Lavandara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da paricella 29 originale riportata nella concessione edilizia , poi ci sono state variazioni composizione stalla fienile e deposito attrezzi

Immobile costruito nel 1994.



*stalla ricovero equini*



*fienile e deposito attrezzi*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio principale stalla eseguito con struttura in acciaio prefabbricata infissa su fondazione in cemento. Le pareti sono tamponate con blocchi in laterizio . Gli infissi sono costituiti da sportelloni in legno, internamente sono presenti solo impianto idrico ed di illuminazione

Fienile con struttura di pali in cemento tettoia con lamiere ondulate, I lati sono completamente aperti.

Deposito attrezzi e scuderia eseguito con piccola struttura portante in ferro e pannelli in legno, copertura con ondulina. lo stato di manutenzione è scadente visibilmente deteriorata la parte in legno

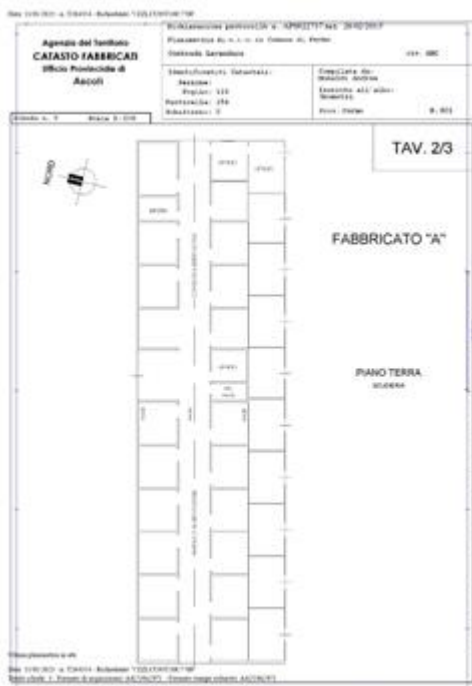
## CONSISTENZA:

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

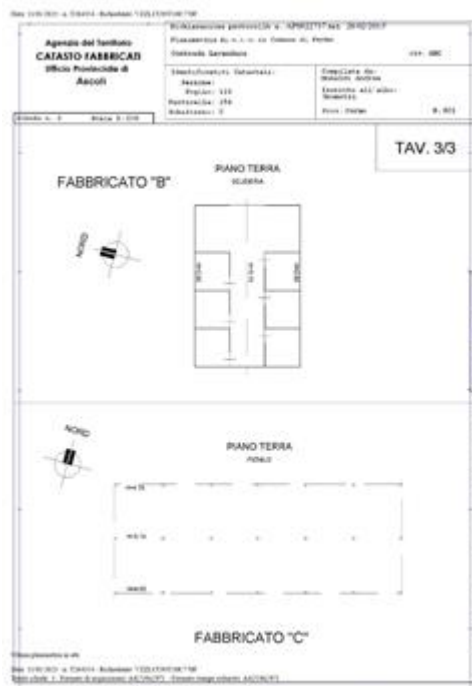
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stalla	560,00	x	100 %	=	560,00
fienile	210,00	x	100 %	=	210,00
deposito	104,00	x	100 %	=	104,00

<b>Totale:</b>	<b>874,00</b>	<b>874,00</b>
----------------	---------------	---------------



scuderia ricovero equini



deposito scuderia e fienile

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Strutture esistenti conformi alla normativa autorizzate. stalla  
mq 560 x 150,0 € = € 84.000,0

Strutture esistenti conformi alla normativa ma senza autorizzazione, fienile.  
mq 210 x 80,0 € = € 16.800,0

Strutture esistenti: conformi alla normativa ma senza autorizzazione dest. Deposito.  
mq 104 x 150,0 € = € 15.600,0

Strutture esistenti: Paddock ,tettoie in lamiera con struttura in legno chiuse su tre lati non fondate, senza alcuna pavimentazione, senza impianti.

Al solo uso riparo temporaneo per equinisparsi su tutto il fondo quantita n. 12 mediamente da max mq 28 a min mq 16 .  
mq 250 x 50,0 € = € 12.500,0

**TOTALE STRUTTURE**

**€ 128.900,0**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**128.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo adottato per la stima è diretto per i terreni basato sui valori agricoli medi x ha, attestati dalla commissione provinciale e valori derivanti da beni simili nel mercato. Per ciò che riguarda i manufatti stalla, rimessa e tettoie la valutazione è del tipo indiretto attraverso il costo di costruzione deprezzato per la vetusta e lo stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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 agricolo	210.020,00	0,00	275.550,00	275.550,00
B	ricovero animali	874,00	0,00	128.900,00	128.900,00
				<b>404.450,00 €</b>	<b>404.450,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A mio avviso il compendio per come è composto per la forma, le caratteristiche disomogenee, per l'accessibilità non è divisibile. Una divisione in più lotti ne diminuirebbe il valore economico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.416,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 401.034,00**

### 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 **€. 40.103,40**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 360.930,60

data 19/01/2024

il tecnico incaricato  
Paride Zallocco