



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2018

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Agricola e Attrezzature ricettive.** a MONTOTTONE via Montebello snc, della superficie commerciale di **36.120,00** mq per la quota di:

- 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 16/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito in Comune di Montottone (FM) nell'area nord del territorio comunale, quasi al confine con il Comune di Grottazzolina(FM). L'intera superficie è individuata al catasto terreni in Ha.3.61.20 e descritto al catasto terreni al foglio n.3 con le particelle n.80 e 136. L'accesso al fondo è garantito da una strada denominata via Montebello realizzata in battuto di ghiaia. Detta strada è accessibile dalla strada provinciale n. 113. che collega il comune di Montottone con Grottazzolina.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 31, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO - 01, superficie 98, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,86 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR - 03, superficie 19071, reddito agrario 98,49 € reddito dominicale 59,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 03, superficie 16920, reddito agrario 87,38 € reddito dominicale 52,43 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 30/05/2012 Pratica n. AP0092151 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 (n. 92151.1/2012)

Presenta una forma Irregolare ma continua, un'orografia pendenza prevalente in direzione nord -sud, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivato Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

36.120,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 507.124,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 500.000,00
Data della valutazione:	12/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/06/2011 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. rep.208606/27866 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 ai nn. r.p 978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà su appezzamento di terreno a Montottone FM, descritto in Catasto terreni di detto comune a foglio tre con le particelle 54 e 80 nota bene: l'immobile oggetto di ipoteca oggi corrisponde al bene a cioè terreni descritto catasto terreni al foglio 3 con le particelle 80 di Ha.1.92.00 e 136 ex 54/F di Ha.1.69.20.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/01/2018 a Fermo ai nn. r.p.220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I soggetti *** DATO OSCURATO *** proprietà per 7/30, *** DATO OSCURATO *** proprietà per 7/30, *** DATO OSCURATO *** proprietà per 16/30, alla data del 31/12/1996 risultavano proprietari in virtù:

- donazione a rogito *** DATO OSCURATO *** in data 12/6/1978 rep. *** DATO OSCURATO *** , registrato a Fermo il *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** e trascritto a Fermo il *** DATO OSCURATO *** al numero *** DATO OSCURATO *** r.p. con cui il signor *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** riservandosi l'intero usufrutto, donò alle figlie *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 4/30 ciascuna di nuda proprietà ed ai nipoti *** DATO OSCURATO *** i diritti di 7/30 ciascuno di nuda proprietà su tutti i beni sopra descritti.

- Cessione di diritti a rogito *** DATO OSCURATO *** in data 12/6/1978 rep. *** DATO OSCURATO *** , trascritto Fermo il *** DATO OSCURATO *** al numero *** DATO OSCURATO *** r.p. con cui i signori *** DATO OSCURATO *** , per 16/30 di usufrutto, *** DATO OSCURATO *** per 4/30 ciascuna di nuda proprietà, cedettero i diritti complessivi di 16/30 di piena proprietà alla signora *** DATO OSCURATO *** ;

A seguito del decesso del signor *** DATO OSCURATO *** , avvenuto il *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 14/30 di usufrutto lui spettanti si sono riuniti alla nuda proprietà spettante per 7/30 ciascuno ha *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/30

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montottone si comunica che non sono emersi titoli edizi o pratiche edilizie in corso di validità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTOTTONE VIA MONTEBELLO SNC
AGRICOLA E ATTREZZATURE RICETTIVE.

DI CUI AL PUNTO A

Agricola e Attrezzature ricettive. a MONTOTTONE via Montebello snc, della superficie commerciale di **36.120,00** mq per la quota di:

- 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 16/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito in Comune di Montottone (FM) nell'area nord del territorio comunale, quasi al confine con il Comune di Grottazzolina(FM). L'intera superficie è individuata al catasto terreni in Ha.3.61.20 e descritto al catasto terreni al foglio n.3 con le particelle n.80 e 136. L'accesso al fondo è garantito da una strada denominata via Montebello realizzata in battuto di ghiaia. Detta strada è accessibile dalla strada provinciale n. 113. che collega il comune di Montottone con Grottazzolina.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 31, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO - 01, superficie 98, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,86 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 80 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR - 03, superficie 19071, reddito agrario 98,49 € reddito dominicale 59,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076597 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11447.1/2020)
- foglio 3 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 03, superficie 16920, reddito agrario 87,38 € reddito dominicale 52,43 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 30/05/2012 Pratica n. AP0092151 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 (n. 92151.1/2012)

Presenta una forma Irregolare ma continua, un'orografia pendenza prevalente in direzione nord -sud, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivato Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Area oggetto della presente perizia ha una conformazione irregolare se pur continua, essa si costituisce di un terreno coltivato con diversa destinazione urbanistica secondo il vigente PRG del Comune di Montottone. Il fondo risulta avere una porzione di superficie pari a circa mq 16.434 relativamente alla particella n.136, e una di circa mq 7.119 relativamente alla particella n. 80, entrambe, con destinazione d'uso "HI" "attrezzature ricettive di massa - tipo 1", art. 36 delle NTA vigenti e con indice territoriale pari a 0.90mc/mq, l'area risulta non ancora convenzionata. La restante superficie pari a circa mq 12.567 risulta ricadere in zona "E" (zone rurali di cui alla L.R.M. 13/1990).

attualmente le colture in atto su detti terreni sono grano e girasole.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	36.120,00	x	100 %	=	36.120,00
Totale:	36.120,00				36.120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale del fondo 36.120 mq

Porzione con destinazione HI (Attrezzature ricettive) con potenzialità edificatoria **23.553 mq** per un valore medio di mercato pari **21€/mq** - Totale valore parziale area edificabile = 494.613,00€ **Valore arrotondato = 494.000,00€**

Porzione con destinazione E (aree agricole) coltivabili non irrigue **12.567 mq** per un valore medio di mercato pari **1,10€/mq** - Totale valore parziale area agricola = 13.828,70 € **Valore arrotondato = 13.000,00€**

TOALE VALORE DEL CORPO = 494.000+13.000= 507.000,00€

Valore unitario derivato = $507.000/36120=14,03\text{€}/\text{mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36.120,00 x 14,04 = **507.124,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 507.124,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 507.124,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Da un'attenta indagine di mercato in zona HI (assimilabile alla zona R1) risultano totalmente assenti recenti atti di compravendita relativi sia ad aree edificabili (che impediscono l'applicazione del procedimento sintetico comparativo), sia a strutture ricettive su di esse realizzabili che non permettono l'applicazione del procedimento a valore di trasformazione.

Ai fini del quesito estimale, come usualmente di prassi, si considera che le aree destinate ad attrezzature ricettive, pur essendo interessate da un frequente ricambio degli abitanti, sono comunque strutture a vocazione residenziale; di conseguenza, per esse si ritiene lecito assumere come valore di mercato, quello delle aree residenziali di espansione con egual indice di edificabilita`.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno sezione Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Montottone (FM), agenzie: Siti di pubblicita` on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Agricola e Attrezzature ricettive.	36.120,00	0,00	507.124,80	507.124,80
				507.124,80 €	507.124,80 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 507.124,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 5.071,25**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 2.053,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 500.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTOTTONE - -, frazione Forche Di tenna, della superficie commerciale di **112.465,00** mq per la quota di 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto costituito da terreno agricolo della estensione complessiva di ha 11.24.65 oltre ad accessorio agricolo per il ricovero di animali da cortile con corte annessa già censito al catasto Urbano con 1 aparticella n.131. Gli immobili sono siti in località Forche Di Tenna nel Comune di Montottone (FM). L'accesso al fondo principale può avvenire dalla via Montebello, mentre le altre aree sono accessibili dalla Via Ete e da strade interpoderali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - U, superficie 4670, reddito agrario 2,41 € reddito dominicale 3,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 8370, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 8,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 2000, reddito agrario 8,26 € reddito dominicale 4,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094738 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28645.1/2007)
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 2650, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 2,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094738 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28645.1/2007)
- foglio 3 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 340, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 2690, reddito agrario 11,11 € reddito dominicale 6,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0367153 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 58727.1/2007)
- foglio 3 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 6150, reddito agrario 31,76 € reddito dominicale 19,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 4540, reddito agrario 23,45 € reddito dominicale 14,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 70, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976

- foglio 3 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 40, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 30, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 610, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 1,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 5840, reddito agrario 30,16 € reddito dominicale 18,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 310, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,32 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 1300, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD - U, superficie 2490, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD - U, superficie 220, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 114 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 9322, reddito agrario 48,14 € reddito dominicale 28,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2016 Pratica n. AP0107768 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5370.1/2016)
- foglio 3 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 178, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2016 Pratica n. AP0107768 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5370.1/2016)
- foglio 3 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 20530, reddito agrario 106,03 € reddito dominicale 63,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.4/1994)
- foglio 3 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 04, superficie 15375, reddito agrario 71,46 € reddito dominicale 39,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.1/1994)
- foglio 3 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 04, superficie 1960, reddito agrario 9,11 € reddito dominicale 5,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.1/1994)
- foglio 3 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 03,

superficie 7184, reddito agrario 37,10 € reddito dominicale 22,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076598 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11448.1/2020)

- foglio 3 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 106, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076598 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11448.1/2020)
- foglio 3 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 13500, reddito agrario 69,72 € reddito dominicale 41,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 30/05/2012 Pratica n. AP0092151 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 (n. 92151.1/2012)
- foglio 3 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IGGIG - U, superficie 1844, reddito agrario 10,48 € reddito dominicale 13,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2022 Pratica n. AP0116261 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 116261.1/2022)
- foglio 3 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 146, reddito agrario 0,75 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2022 Pratica n. AP0116261 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 116261.1/2022)

A.1 altro fabbricato, composto da stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 131 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 68,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2013 Pratica n. AP0007393 in atti dal 21/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1103.1/2013)
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112.465,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2.020,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.263,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data della valutazione:	12/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/04/2012 a Fermo ai nn. r.p.416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 16/04/2012 rep.748/2012.

Importo ipoteca: 180.000.

La formalità è riferita solamente a diritti di 7/30 .

I diritti di 7/30 su appezzamento di terreno a Montottone, descritto nel catasto terreni di detto Comune al foglio 3 con le particelle 116, 117, 111, 118, 119, 114, 115, 112/AA, 112/AB, 113, 23, 25, 54, 57/AA, 57/AB, 77, 80, 82, 84, 86, 89, 90, 92, 93, 94, 96, 85.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/06/2012 a Fermo ai nn. r.p.640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata in data 25/05/2012, rep.1043/2012.

Importo ipoteca: €170.000.

La formalità è riferita solamente a diritti di 7/30.

Diritti di 7/30 Su appezzamento di terreno a Montottone descritto in catasto terreni di detto Comune al foglio 3 con le particelle 116, 117, 111, 118 , 119, 114, 115, 112/AA, 112/AB, 113, 23, 25, 54, 57/AA, 57/AB, 77, 80, 82, 84, 86, 89, 90, 92, 93, 94, 96, 85.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/01/2018 a Fermo ai nn. r.p.220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I soggetti *** DATO OSCURATO *** proprietà per 7/30, *** DATO OSCURATO *** proprietà per 7/30, *** DATO OSCURATO *** proprietà per 16/30, alla data del 31/12/1996 risultavano proprietari in virtù:

- donazione a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** , registrato a Fermo il *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** e trascritto a Fermo il *** DATO OSCURATO *** al numero *** DATO OSCURATO *** r.p. con cui il signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** riservandosi l'intero usufrutto, donò alle figlie *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 4/30 ciascuna di nuda proprietà ed ai nipoti *** DATO OSCURATO *** i diritti di 7/30 ciascuno di nuda proprietà su tutti i beni sopra descritti.

- Cessione di diritti a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** , trascritto Fermo il *** DATO OSCURATO *** al numero *** DATO OSCURATO *** r.p. con cui i signori *** DATO OSCURATO *** , per 16/30 di usufrutto, *** DATO OSCURATO *** per 4/30 ciascuna di nuda proprietà, cedettero i diritti complessivi di 16/30 di piena proprietà alla signora *** DATO OSCURATO *** ;

A seguito del decesso del signor *** DATO OSCURATO *** , avvenuto il *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 14/30 di usufrutto lui spettanti si sono riuniti alla nuda proprietà spettante per 7/30 ciascuno ha *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/30

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montottone si comunica che non sono emersi titoli edizi o pratiche edilizie in corso di validità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato con corte esclusiva di cui al foglio n.3 part. n.131 cat. catastale D/10.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria Docfa non presente agli atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato con corte esclusiva di cui al foglio n.3 part. n.131

cat. catastale D/10.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato con corte esclusiva di cui al foglio n.3 part. n.131 cat. catastale D/10.

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

BENI IN MONTOTTONE - -, FRAZIONE FORCHE DI TENNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTOTTONE - -, frazione Forche Di tenna, della superficie commerciale di **112.465,00** mq per la quota di 7/30 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto costituito da terreno agricolo della estensione complessiva di ha 11.24.65 oltre ad accessorio agricolo per il ricovero di animali da cortile con corte annessa già censito al catasto Urbano con 1 aparticella n.131. Gli immobili sono siti in località Forche Di Tenna nel Comune di Montottone (FM). L'accesso al fondo principale può avvenire dalla via Montebello, mentre le altre aree sono accessibili dalla Via Ete e da strade interpoderali.

Identificazione catastale:

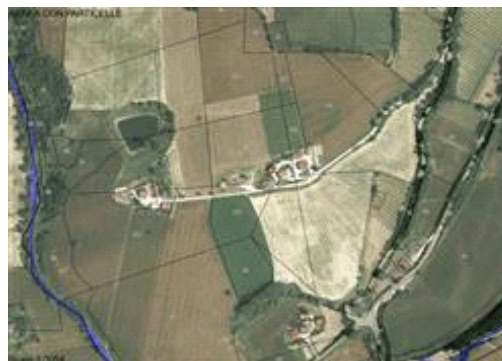
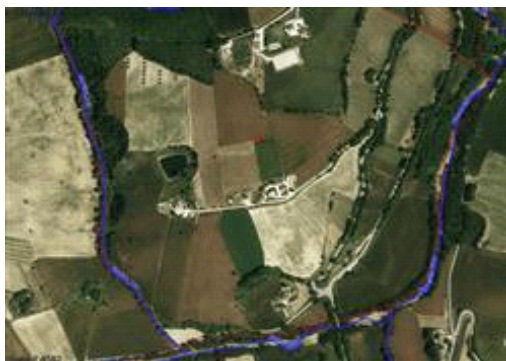
- foglio 3 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - U, superficie 4670, reddito agrario 2,41 € reddito dominicale 3,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 8370, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 8,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 2000, reddito agrario 8,26 € reddito dominicale 4,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094738 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28645.1/2007)
- foglio 3 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 2650, reddito agrario 1,37 € reddito dominicale 2,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094738 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28645.1/2007)
- foglio 3 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 340, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 2690, reddito agrario 11,11 € reddito dominicale 6,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0367153 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 58727.1/2007)
- foglio 3 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 6150,

reddito agrario 31,76 € reddito dominicale 19,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976

- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 4540, reddito agrario 23,45 € reddito dominicale 14,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 70, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 40, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 30, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 610, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 1,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 5840, reddito agrario 30,16 € reddito dominicale 18,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 310, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,32 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 07/10/1976
- foglio 3 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 05, superficie 1300, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD - U, superficie 2490, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD - U, superficie 220, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0094748 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28649.1/2007)
- foglio 3 particella 114 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 9322, reddito agrario 48,14 € reddito dominicale 28,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2016 Pratica n. AP0107768 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5370.1/2016)
- foglio 3 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 178, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2016 Pratica n. AP0107768 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5370.1/2016)
- foglio 3 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 20530, reddito agrario 106,03 € reddito dominicale 63,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

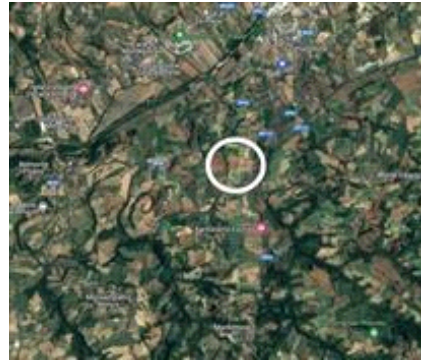
derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.4/1994)

- foglio 3 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 04, superficie 15375, reddito agrario 71,46 € reddito dominicale 39,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.1/1994)
- foglio 3 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 04, superficie 1960, reddito agrario 9,11 € reddito dominicale 5,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 15/11/1994 (n. 2930.1/1994)
- foglio 3 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 7184, reddito agrario 37,10 € reddito dominicale 22,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076598 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11448.1/2020)
- foglio 3 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO - U, superficie 106, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. AP0076598 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11448.1/2020)
- foglio 3 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 13500, reddito agrario 69,72 € reddito dominicale 41,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 30/05/2012 Pratica n. AP0092151 in atti dal 30/05/2012 presentato il 30/05/2012 (n. 92151.1/2012)
- foglio 3 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IGGIG - U, superficie 1844, reddito agrario 10,48 € reddito dominicale 13,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2022 Pratica n. AP0116261 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 116261.1/2022)
- foglio 3 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO - 03, superficie 146, reddito agrario 0,75 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2022 Pratica n. AP0116261 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 116261.1/2022)



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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non riscontrati.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Si tratta di un fondo per lo più accorpato e lavorato oltre a due porzioni distaccate con prevalenza di coltivazione boschiva spontanea. Il terreno coltivato è per la gran parte destinato a semiativo, mentre le restanti aree risultano a riposo. Sono presenti alcune piante da frutto e ulivi, per lo più, disposte lungo il confine sottostante la via Montebello dell'età variabile tra i 25 ed i 35 anni. L'area comprende una zona caratterizzata da pendenza media del 10-15 % con esposizione verso Sud Sud-Ovest. Il terreno ad un'analisi visiva appare di medio impasto, con buona profondità, dotato di ottima accessibilità, forma pressoché geometrica pertanto comodo da lavorare e percentuale media di scheletro caratteristica dei depositi alluvionali di fondo valle. Il fondo non risulta irriguo. Si precisa che esclusivamente per le particelle n.117 e n.138, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montottone in data 23/01/2023, da atto che le stesse sono interessate da porzioni ricadenti in zona Urbanistica "HI" attrezzature ricettive, la destinazione "HI" interessa marginalmente tali particelle lungo tutto il confine est, per una estensione di circa 80 mq totali, per cui irrilevante ai fini edificatori.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo	112.465,00	x	100 %	=	112.465,00
Totale:	112.465,00				112.465,00

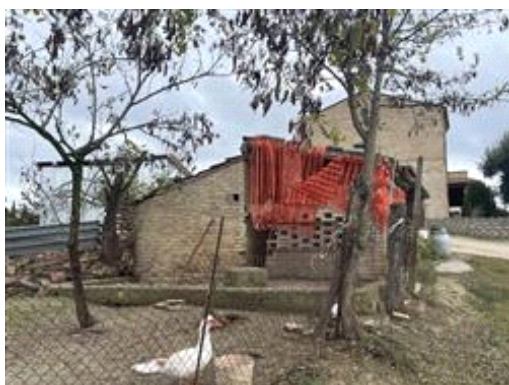
**ACCESSORI:****altro fabbricato**, composto da stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 131 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 68,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEBELLO Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2013 Pratica n. AP0007393 in atti dal 21/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1103.1/2013) Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale per il ricovero di animali da cortile	50,50	x	4000 %	=	2.020,00
Totale:	50,50				2.020,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112.465,00	x	1,00	=	112.465,00
Valore superficie accessori:	2.020,00	x	1,00	=	2.020,00
					114.485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 114.485,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 26.713,17

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	112.465,00	2.020,00	114.485,00	26.713,17
				114.485,00 €	26.713,17 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.263,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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 **€ 1.050,53**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 212,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00

data 12/02/2023

il tecnico incaricato
Marco Pompei



Prot. n. 239 del 23.01.2023

Certificato di destinazione Urbanistica n. 1/2023 del 23.01.2023



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Su richiesta pervenuta in data 11.01.2023 prot. n. 102 da parte dell'Arch. Marco Pompei, residente a Grottazzolina (FM) in via C.so Vittorio Emanuele II n. 53, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Fermo per l'esecuzione immobiliare n. 3/2018;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380;

Visto l'articolo n. 36 della legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le planimetrie catastali giacenti presso questo Ufficio;

Visto il P.R.G. vigente, approvato con Delibera del C.C. n. 11 del 28.01.2000;

Vista la variante parziale al P.R.G. approvata definitivamente con Delibera del C.C. n. 05 del 27.03.2013 (Pubb. BUR n. 27 del 18.04.2013);

CERTIFICA

che, in base agli strumenti urbanistici in VIGORE, le aree di seguito descritte, censite all'Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto Terreni) - Comune di Montottone, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio	Particella	Destinazione P.R.G. vigente	Ambito di tutela P.A.I. (Del. Reg.le n. 116/2004)
3	80	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "H1" – Attrezzature ricettive di massa - tipo I - parte ricade in ambito "Interventi di stabilizzazione preventivi" - parte ricade in ambito "Zone inedificabili" - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Parte ricade interno area rischio frane (rischio medio R2)
3	136	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "H1" – Attrezzature ricettive di massa - tipo I - parte ricade in ambito "Interventi di stabilizzazione preventivi" - parte ricade in ambito "Zone inedificabili" - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente
3	23	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Esente
3	25	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Esente



3	57	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "PF" – Parco fluviale - ricade all'interno del vincolo paesaggistico: ambiti di tutela Legge 8 Agosto 1985 n.431 art. 1 comma c - ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Parte ricade interno area rischio esondazione (rischio elevato R3)
3	77	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - ricade all'interno del vincolo paesaggistico: ambiti di tutela Legge 8 Agosto 1985 n.431 art. 1 comma c - ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua	Ricade interno area rischio esondazione (rischio elevato R3)
3	82	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Esente
3	84	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Esente
3	85	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990)	Esente
3	86	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990)	Esente
3	89	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990)	Esente
3	90	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990)	Esente
3	92	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Esente
3	94	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Esente
3	96	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - ricade all'interno degli ambiti di tutela delle aree boschive	Esente
3	112	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno del vincolo paesaggistico: ambiti di tutela Legge 8 Agosto 1985 n.431 art. 1 comma c - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Esente
3	113	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "PF" – Parco fluviale - parte ricade all'interno del vincolo paesaggistico: ambiti di tutela Legge 8 Agosto 1985 n.431 art. 1 comma c	Parte ricade interno area rischio esondazione (rischio elevato R3)





no
ione
3)



zione
3)

		- parte ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua	
3	114	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Esente
3	115	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "PF" – Parco fluviale - parte ricade all'interno del vincolo paesaggistico: ambiti di tutela Legge 8 Agosto 1985 n.431 art. 1 comma c - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Parte ricade interno area rischio esondazione (rischio elevato R3)
3	116	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti	Esente
3	117	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "HI" – Attrezzature ricettive di massa - tipo I - parte ricade in ambito "Zone inedificabili" - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente
3	132	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente
3	134	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei versanti - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente
3	138	Parte in Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) Parte in Zona "HI" – Attrezzature ricettive di massa - tipo I - parte ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente
3	131	Zona "E" – Zona Rurale (L.R.M. 13/1990) - ricade all'interno degli ambiti di tutela dei crinali	Esente



Restano confermate tutte le seguenti norme, prescrizioni e vincoli, con particolare riferimento all'ambito della tutela integrale ed orientata del centro storico:

- N.T.A. del P.P.A.R. approvato con Deliberazione Regionale n. 197 del 3/11/1989;
- N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) adottato con atto CC n. 9 del 18.04.2001 ed approvato con atto CC n. 18 del 05.07.2001, n. 35 del 29.11.2002 e definitivamente con atto C.C. n. 7 del 25.02.2003.

Si rilascia il presente certificato, per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 40, comma2, del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi.

interno
adazio
co R3)



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Emanuele Marian