



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 107/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2019 S.R.L.)

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V  
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi, 211  
telefono: 0734340101  
fax: 0734671127  
email: moniaferroni.arch@gmail.com  
PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

# LOTTO 1

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

**A** CASA COLONICA CIELO TERRA a FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE 63, della superficie commerciale di **239,89** mq per la quota di:

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

Il fabbricato consiste in una CASA COLONICA CIELO-TERRA sita in zona periferica, lungo la Strada Provinciale 29 di Falerone. Lo stesso si trova all'interno di un piccolo nucleo abitato, rientrando rispetto alla provinciale, distante dal Centro Storico di Falerone circa 3 km. Il LOTTO, oltre alla casa colonica è composto da un capanno costruito con le pareti e il tetto in lamiera zincata ondulata, alto circa 4 metri della superficie catastale di 32 mq e altri piccoli accessori, tutti annoverati e legati alla SUB 1 quella appartenente alla casa colonica, rappresentati da ricoveri per animali e un piccolo forno, in totale della superficie di 14 mq circa. La data di costruzione della casa può essere desumibile, insieme alla sua tipologia e tecnica costruttiva, da una epigrafe posta all'ingresso dove vi è inciso 1847. La costruzione è composta da un **piano terra** che accoglie la zona giorno e un bagno, un **piano primo** con funzione notte, collegato a quello di terra da una scala interna. Invece al **piano sottotetto** vi si accede da un terrazzino posto al piano primo, dove vi è una porta che da accesso ad una scala interna che conduce alla soffitta. L'edificio è costruito in mattoni, poi intonacati, con solaio in parte in legno, in parte con travetti e pignatte. Gli infissi sono tutti in legno senza vetro termico e gli scuri interni, porte interne e portone d'ingresso sono in legno. La caldaia è posta al piano terra, il riscaldamento avviene con termosifoni in ghisa e alcuni caminetti in legno. L'impianto elettrico è senza quadro elettrico allacciato direttamente al contatore, posto sul vano scale. L'immobile al momento risulta inabitato, nel 20.04.2017 vi è stata una Ordinanza da parte del Sindaco del Comune di Falerone, di INAGIBILITA' e MESSA IN SICUREZZA a causa degli eventi sismici del 2016. Al momento, l'Ingegnere Roberto Antognozzi di Falerone, riferisce al CTU, che ha provveduto a trasmettere all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (USR) la Richiesta di Valutazione preventiva del livello operativo. La stessa è stata accettata e definita come L3 (Miglioramento Sismico), quindi è stata autorizzata la progettazione dell'intervento di miglioramento sismico. La stessa al momento è in fase di elaborazione da parte del tecnico incaricato. Tutto il compendio del LOTTO 1 si trova all'interno di una corte, BCNC, di circa 650 mq, tutta recintata. Inoltre, all'esterno di tale corte, vi è un'area urbana di circa 37 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE Piano T, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/02/2013 Pratica n. AP0023343 in atti dal 27/02/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 4014.1/2013)
- foglio 12 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. 63, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2014 Pratica n. AP0063946 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16388.1/2014)



- foglio 12 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 46,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1847.

#### **A.1 altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 46,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **A.2 altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/02/2013 Pratica n. AP0023343 in atti dal 27/02/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 4014.1/2013)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>239,89 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>€. 106.950,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta inabitato, nel 20.04.2017 vi è stata una Ordinanza da parte del Sindaco del Comune di Falerone, di INAGIBILITA' e MESSA IN SICUREZZA a causa degli eventi sismici del 2016.

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

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/02/2014 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 23672/12160 di repertorio, iscritta il 13/02/2014 a FERMO ai nn. 1099/124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000,00 euro.

Importo capitale: 100.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 12 Particella 103 SUB 1 e 2, Foglio 12 Particella 120 SUB 3 e Particella 299, Foglio 12 Particella 102 e 213

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1084 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 ai nn. 1349/8215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 17.578,98.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a grava su Foglio 12 Particella 103 Sub 1 e 2, Particella 120 Sub 3, Particella 299, Particella 102, 104, 105, 106, 107, 213, 254 e 255

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

pignoramento, stipulata il 02/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1571 di repertorio, trascritta il 28/10/2022 a UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 7033/9350, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a grava su Foglio 12 Particella 103 Sub 1 e 2, Particella 120 Sub 3, Particella 299, Particella 102, 104, 105, 106, 107, 213, 254 e 255

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**

Ulteriori avvertenze:

**NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Riguardo gli immobili : di Falerone Foglio 12 Particella 103 Sub 2 e 1, Particella 299, Particella 102 (terreno) e **213** (terreno)

Marchionni Anna e Santinelli Sergio, sono **proprietari** degli immobili eseguiti su distinti dal **07/02/2014**, per la quota pari a 1/2 di p.p. ciascuno, in regime di comunione dei beni. Pervenuta con ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/02/2014 NR 23671/12159 Notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche trascritto il 13/02/2014 nn. 1096/778. Gli immobili vengono trasferiti agli esecutati dai signori : BOTTONI Carlo nato a FALERONE (FM) il 18/10/1956 BTTCRL56R18D477H; BOTTONI Fabiana nata a MONTEGIORGIO (FM) il 27/05/1972 BTTFBN72E67F520T; BOTTONI Fiorella nata a FALERONE (FM) il 27/10/1964 BTTFLL64R67D477J; BOTTONI Giuseppe nato a MONTEGIORGIO (FM) il 02/02/1954 BTTGPP54B02F520W; BOTTONI Maria nata a FALERONE (FM) il 20/12/1958 BTTMRA58T60D477B; BOTTONI Maurizio nato a FALERONE (FM) il 10/05/1962 BTTMRZ62E10D477M.

Agli **ex proprietari** su elencati, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per successione di morte di CONCETTI LINA nata a FALERONE (FM) il 05/05/1930 CNCLNI30E45D477B, deceduta il **28/04/2010**, con denuncia registrata a Fermo il 27/05/2010 N.R. 474/9990, trascritta il 22/10/2010 ai NN. 8333/4853. Risulta trascritta ACCETTAZIONE DI EREDITA' di CONCETTI LINA, in data *13/02/2014* ai nn. 1095/777, da parte degli eredi su elencati; come da ATTO NOTARILE del 07/02/2014 Sanangelantoni Sergio.

A **BOTTONI Carlo, BOTTONI Fabiana, BOTTONI Fiorella, BOTTONI Giuseppe, BOTTONI Maria**, la quota pari ad 1/18 di p.p., **CONCETTI Lina**, per la quota pari a 3/18 di p.p., degli immobili di cui sopra, era pervenuta per **SUCCESSIONE DI MORTE** di BOTTONI Delio nato a FABBRICA CURONE (AL) il 18/06/1930, deceduto il 04/07/2007 registrata il 02/05/2008 NR 42/323 all'ufficio di Fermo, trascritta il 22/08/2008 ai NN. 8312/5177. Risulta trascritta ACCETTAZIONE DI EREDITA' di BOTTONI DELIO in data *13/02/2014* ai nn. 1094/776 da parte degli eredi BOTTONI Carlo, BOTTONI Fabiana, BOTTONI Fiorella, BOTTONI Giuseppe, BOTTONI Maria per ATTO di Notaio Sanangelantoni Sergio del 07/02/2014.

A **CONCETTI LINA e BOTTONI DELIO**, per la quota di 1/2 di p.p. ciascuno, gli immobili di cui sopra sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto il **13/12/1969** r.p. 6708 e successiva rettifica del 22/02/2008 NR 38626/15622 per ATTO del Notaio Sabino Patruno, trascritto il 03/03/2008 nn. 2520/1685.

- Riguardo gli immobili : di Falerone Foglio 12 Particella 120 Sub 3, ente urbano

**Marchionni Anna e Santinelli Sergio**, sono **proprietari** degli immobili eseguiti su distinti, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di p.p. in regime di comunione legale dei beni per ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/02/2014 NR 23671/12159 Notaio Sanangelantoni Sergio trascritto il *13/02/2014* ai nn 1098/780, acquistato da **PICCOLO Luciano** nato a MARIGLIANO (NA) il 07/09/1944 PCCLCN44P07E955L e **BOTTONI Lidia** nata a ORVIETO (TR) il 07/06/1943 BTTLDI43H47G148I

A Piccolo Luciano, Bottoni Lidia, la quota pari a 1/2 di P.P. ciascuno, è pervenuta per atto di compravendita del 04/08/1977 rep. n. 12418/4445 Notaio Mario Danielli, trascritto il 30/08/1977 nn. 3856/3185 da parte di BOTTONI DELIO nato il 18/06/1930 a Abano Terme e CONCETTI LINA nata il 25/05/1930 a Abano Terme.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione della porzione di fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1.09.1967

A seguito dell'Accesso agli atti edilizi amministrativi presso il Comune di Falerone, il Geometra Giuseppe Cappanari dell'area tecnica, **ATTESTA** che in merito agli edifici facenti parte della detta



esecuzione immobiliare **NON SONO REPERIBILI** negli archivi dell'UTC **atti autorizzativi edilizi**. Inoltre, presso gli immobili edilizi eseguiti, vi è posta una **ORDINANZA di INAGIBILITA'** e messa in sicurezza a seguito di Scheda "AEDES" esito "E" aggregato 750 edificio 01 Foglio 12 Part. 103. Protocollo N. 3805 del 20.04.2017, questo a seguito degli eventi sismici del 2016.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti partizioni interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria Doc.Fa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE 63

**CASA COLONICA CIELO TERRA**

DI CUI AL PUNTO A

**CASA COLONICA CIELO TERRA** a FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE 63, della superficie commerciale di **239,89** mq per la quota di:

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

Il fabbricato consiste in una CASA COLONICA CIELO-TERRA sita in zona periferica, lungo la Strada Provinciale 29 di Falerone. Lo stesso si trova all'interno di un piccolo nucleo abitato, rientrando rispetto alla provinciale, distante dal Centro Storico di Falerone circa 3 km. Il LOTTO, oltre alla casa colonica è composto da un capanno costruito con le pareti e il tetto in lamiera zincata ondulata, alto circa 4 metri della superficie catastale di 32 mq e altri piccoli accessori, tutti annoverati



e legati alla SUB 1 quella appartenente alla casa colonica, rappresentati da ricoveri per animali e un piccolo forno, in totale della superficie di 14 mq circa. La data di costruzione della casa può essere desumibile, insieme alla sua tipologia e tecnica costruttiva, da una epigrafe posta all'ingresso dove vi è inciso 1847. La costruzione è composta da un **piano terra** che accoglie la zona giorno e un bagno, un **piano primo** con funzione notte, collegato a quello di terra da una scala interna. Invece al **piano sottotetto** vi si accede da un terrazzino posto al piano primo, dove vi è una porta che da accesso ad una scala interna che conduce alla soffitta. L'edificio è costruito in mattoni, poi intonacati, con solaio in parte in legno, in parte con travetti e pignatte. Gli infissi sono tutti in legno senza vetro termico e gli scuri interni, porte interne e portone d'ingresso sono in legno. La caldaia è posta al piano terra, il riscaldamento avviene con termosifoni in ghisa e alcuni caminetti in legno. L'impianto elettrico è senza quadro elettrico allacciato direttamente al contatore, posto sul vano scale. L'immobile al momento risulta inabitato, nel 20.04.2017 vi è stata una Ordinanza da parte del Sindaco del Comune di Falerone, di INAGIBILITA' e MESSA IN SICUREZZA a causa degli eventi sismici del 2016. Al momento, l'Ingegnere Roberto Antognozzi di Falerone, riferisce al CTU, che ha provveduto a trasmettere all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (USR) la Richiesta di Valutazione preventiva del livello operativo. La stessa è stata accettata e definita come L3 (Miglioramento Sismico), quindi è stata autorizzata la progettazione dell'intervento di miglioramento sismico. La stessa al momento è in fase di elaborazione da parte del tecnico incaricato. Tutto il compendio del LOTTO 1 si trova all'interno di una corte, BCNC, di circa 650 mq, tutta recintata. Inoltre, all'esterno di tale corte, vi è un'area urbana di circa 37 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE Piano T, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/02/2013 Pratica n. AP0023343 in atti dal 27/02/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 4014.1/2013)
- foglio 12 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. 63, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2014 Pratica n. AP0063946 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16388.1/2014)
- foglio 12 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 46,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1847.





AREA URBANA part. 120

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA\_esclusione dall'obbligo di redazione

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE per interpretazione sistematica della normativa vigente tutti quegli edifici o manufatti che non comportino consumi energetici ovvero i cui consumi energetici siano del tutto irrilevanti, in relazione alle loro caratteristiche o destinazioni d'uso ovvero in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati. Specifica il Consiglio nazionale del Notariato che rientrano in questa casistica gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti); per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e



risanamento, e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione e la successiva allegazione all'atto traslativo dell'attestato di prestazione energetica appaiono infatti del tutto superflue in relazione agli scopi alle stesse riconosciuti dalla Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica.

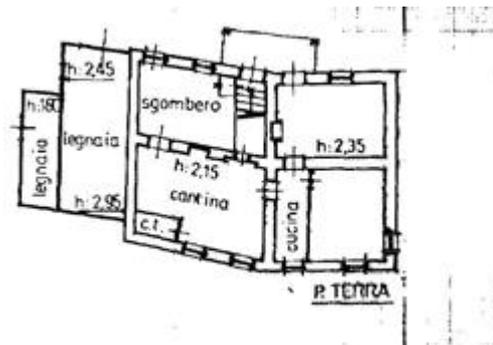
NOTA: Sotto il profilo operativo sarà opportuno (tenuto conto della sanzione della nullità prevista per il caso di mancata allegazione dell'attestato energetico) documentare materialmente in atto la sussistenza di tale causa di esclusione, allegando allo stesso la copia del provvedimento di inagibilità dell'edificio rilasciato dal Comune.

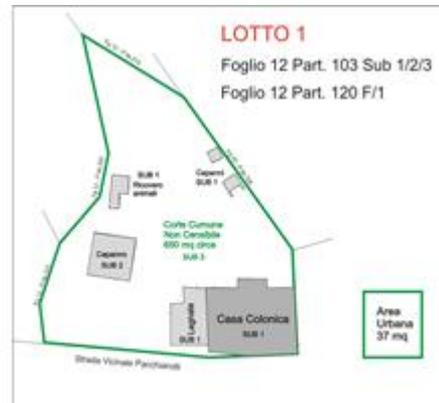
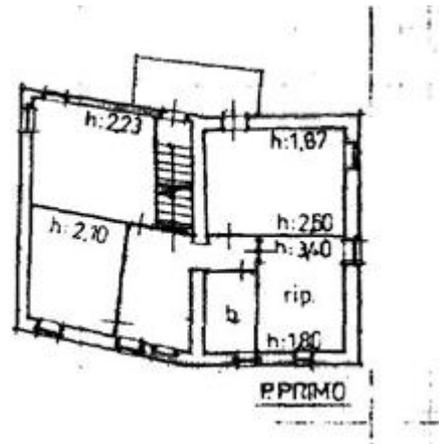
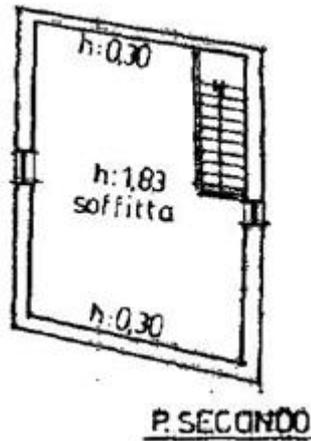
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - superficie lorda	100,00	x	100 %	=	100,00
piano primo - superficie lorda	100,00	x	100 %	=	100,00
soffitta - superficie utile lora	15,00	x	35 %	=	5,25
legnaia - superficie lorda	30,00	x	20 %	=	6,00
portico d'ingresso	6,00	x	35 %	=	2,10
ricovero per animali	14,00	x	20 %	=	2,80
capanno	40,00	x	20 %	=	8,00
corte - BCNC	25,00	x	10 %	=	2,50
corte - BCNC- eccedenza	625,00	x	2 %	=	12,50
ente urbano F1 - particella 120 sub 3	37,00	x	2 %	=	0,74
<b>Totale:</b>	<b>992,00</b>				<b>239,89</b>





**ACCESSORI:**

**altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 46,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





**altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE PARZIALE del 27/02/2013 Pratica n. AP0023343 in atti dal 27/02/2013 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 4014.1/2013)



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PUZIELLI

Descrizione: Metri quadri:580 Locali:12 Bagni:5 Terrazzo:Sì Giardino:privato Cantina:Sì

Condizioni:da ristrutturare Anno di costruzione:1900

Indirizzo: Contrada Salino di Contro, Falerone (FM) DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 580

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 551,72 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PUZIELLI

Descrizione: Metri quadri:220 Locali:8 Bagni:2 Box:1 Posti auto:2 (scoperti) Balcone:Si  
Giardino:privato Cantina:Si Soffitta:Si Condizioni:abitabile Anno di costruzione:1900

Indirizzo: Via Gagarin 40, Falerone (FM) RISTRUTTURATA

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 477,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: Cella-Shirley Immobiliare

Descrizione: Metri quadri:300 Locali:8 Bagni:2 Piano:2 DA RISTRUTTURARE

Indirizzo: Falerone DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PUZIELLI

Descrizione: Metri quadri:415 Locali:7 Bagni:3 Box:1 Posti auto:1 (coperto) Giardino:privato  
Cantina:Si Condizioni:da ristrutturare Anno di costruzione:1900

Indirizzo: Strada Faleriense, Falerone (FM) DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 415

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 602,41 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: POLOS IMMOBILIARE Porto San Giorgio

Descrizione: DA RISTRUTTURARE Al piano terra si trova un locale legnaia, le cantine e le vecchie  
stalle, per la superficie complessiva di mq. 200 al primo piano l'appartamento è suddiviso in quattro 4  
stanze e 1 bagno; il tutto per la superficie di mq. 95 oltre a

Indirizzo: Contrada Patrignone, Falerone (FM) DARISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 330,51 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: RE CASA IMMOBILIARE SERVIGLIANO

Descrizione: Rudere nel Comune di Falerone, in provincia di Fermo, nelle Marche. L'unità abitativa si sviluppa su due piani avente superficie totale complessiva che si aggira sui 100 metri quadrati su due livelli. Al piano primo troviamo la parte abitativa mentre

Indirizzo: Via Volpi, Falerone (FM) DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: AbitaMarche Servizi Immobiliari - Fermo

Descrizione: La casa si sviluppa su tre livelli, al piano terra si trova la zona giorno con cucina abitabile e stanza da adibire a soggiorno, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno, l'ultimo piano è costituito da sottotetto. L'immobile è completament

Indirizzo: Strada Faleriense a Valle 34, Falerone (FM) DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: A&g immobiliare Amandola

Descrizione: In posizione panoramica e tranquilla, a pochi km dal centro di Falerone, all'interno di una caratteristica frazione, si vende ampio rustico su più livelli con corte e terreno annesso. La casa attualmente dichiarata inagibile causa terremoto del 2016,

Indirizzo: via Pozzo, 15 Falerone DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Riviera delle Palme di Neroni Giuseppe

Descrizione: L'unità di 140 mq libera su 3 lati è completamente da ristrutturare. Il casolare indipendente è composto da due piani da 70 mq l'uno, completa la proprietà una cantina un garage un terrazzo e un terreno di 40 mq c. a.

Indirizzo: via Giacomo Leopardi Falerone DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 140



Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 492,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima **monoparametrica in base al prezzo medio**.

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, che quotano le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da un minimo di **430,00 €/mq** ad un massimo di **630,00 €/mq**. I dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato. Nel confrontare il bene con i dati provenienti dalle agenzie immobiliari si è tenuto conto della particolarità del bene in questione, trattandosi di un immobile cielo terra collocato in area agricola extraurbana del Comune di Falerone.

Considerato che :

- In data 09/12/2016 è stato eseguito il sopralluogo della squadra Fast con esito finale: **EDIFICIO NON UTILIZZABILE**;
  - l'immobile ad oggi risulta inagibile
  - dal confronto tra gli elaborati catastali e il sopralluogo effettuato dal CTU sono emerse lievi difformità edilizie che necessitano di sanatoria prima di poter accedere al contributo per la ricostruzione
  - a seguito di colloquio telefonico con l'ing. Antognozzi è emerso che il progetto per la ricostruzione dell'edificio (con relativo procedimento per la richiesta di finanziamento ai fini della ricostruzione privata), non è ancora stato avviato
  - in virtù del Testo coordinato dell'Ordinanza n. 19 del 7 aprile 2017 con le modifiche apportate dalle ordinanze n. 21 del 28 aprile 2017 e n. 28 del 9 giugno 2017 possono chiedere il contributo anche i nuclei familiari che abbiano acquisito la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma per effetto di aggiudicazione o assegnazione in una procedura di pignoramento immobiliare
  - dallo studio delle carte in possesso si ha la certezza che il livello operativo assegnato all'immobile sia un L3 comportante le relative opere per il miglioramento sismico.
- che il lotto ha ancora una possibilità edificatoria da sfruttare pari a 520 MC, così calcolati :

MC esistenti P.T. casa 100mq X 250 cm H = 250MC

P.T. legnaia 22mq X 270 cm H = 60MC

P.T. legnaia 8mq X 200 cm H = 16MC

P.1°. casa 100mq X 225 cm H = 225MC

P.2°. soffitta 15mq X 165 cm H = 25MC

P.T. portico 6mq X 250 cm H = 15MC

P.T. capanno 40mq X 400 cm H = 160MC

P.T. ric. anim. 14mq X 200 cm H = 28MC

MC TOTALI circa = 780 MC

Considerato che l'Indice Fondiario della zona è paria a 2mc/mq, considerato che la corte ha una



superficie di 650 mq, la stessa può sviluppare 1300MC; se a questi detraiamo il costruito pari a 780 MC la rimanente parte è pari a 520 MC.

Fatte le dovute considerazione il CTU, allinea la sua stima a quella di altri casolari da ristrutturare a Falerone, tenendo inoltre in considerazione la possibilità edificatoria residua; assegnando così come più probabile valore di mercato per il Lotto 1 quello di **450,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	239,89	x	450,00	=	<b>107.950,50</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	450,00	=	<b>0,00</b>
					<b>107.950,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 107.950,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 107.950,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASA COLONICA CIELO TERRA	239,89	0,00	107.950,50	107.950,50
				<b>107.950,50 €</b>	<b>107.950,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.950,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 950,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

## LOTTO 2

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

**A** **TERRENO in parte AGRICOLO e in parte RESIDENZIALE** a FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE, frazione PACCHIAROTTI, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di:

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

Il LOTTO 2 è composto da:

- un edificio in muratura, coperto con tetto in lamiera zingata ad uso rimessa di circa 15 mq. Lo stesso si trova all'interno di una corte esclusiva di circa 105 mq, il tutto prospiciente su Strada Vicinale Pacchiarotti in Comune di Falerone. In zona "B" Residenziale di Completamento del PRG vigente
- Fanno inoltre parte di questo lotto un **APPEZZAMENTO di TERRENO** di complessivi **4.190 mq** ricadente nel Comune di Falerone, a 3 km di distanza dal centro storico. Al bene si può accedere agevolmente dalla strada vicinale di Pacchiarotti. L'appezzamento è esposto prevalentemente a sud-est, le pendenze sono lievi e non vi è la possibilità di approvvigionamento idrico. Questi terreni nel Certificato di Destinazione Urbanistica risultano in parte una destinazione Zona "E" **Area Agricola** per una superficie di **3.612 mq** e in parte a destinazione Zona "B" **Residenziale di Completamento** per una superficie di **578 mq**.

Su una parte dei terreni vi è impiantato un uliveto di circa 50 piante produttive, la restante parte di essi è ad uso seminativo.

Ora l'indice fondiario (IF), normato dall'Art. 23 delle NTA del PRG di Falerone, per la Zona "B1" - Residenziale di Completamento - è pari a 2,00 mc/mq. Quindi essendo la porzione di terreno con possibilità edificatoria pari a 578 mq, il suo sviluppo edificatorio sarebbe pari a 1.156 MC. Ma per effetto della normativa riguardante la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati, sempre del su citato Art. 23, le possibilità edificatorie del solo LOTTO 2 sono pari a circa 890 MC.

Differente sarebbe il caso in cui sia il LOTTO 1 che il LOTTO 2 fossero venduti ad un unico acquirente, in tal caso i confini di riferimento diventerebbero quelli dei due LOTTI, ipotesi in cui la possibilità edificatoria del LOTTO 2 si potrebbe sfruttare in maniera totale; sfruttando anche la possibilità di accorpamento di cubatura degli accessori ricadenti all'interno delle due corti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 299 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 12 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 630, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970



- foglio 12 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 340, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 500, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1997 in atti dal 08/07/1997 MOD.26 PROT.27/91 (n. 11.2/1997)
- foglio 12 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 580, deduzione 3,00, reddito dominicale 3,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1997 in atti dal 08/07/1997 MOD.26 PROT.27/91 (n. 11.2/1997)
- foglio 12 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 530, reddito agrario 2,74 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 580, reddito agrario 2,25 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 460, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente seminativo , i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.661,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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 07/02/2014 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 23672/12160 di repertorio, iscritta il 13/02/2014 a FERMO ai nn. 1099/124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000,00 euro.

Importo capitale: 100.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/02/2014 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 23672/12160 di repertorio, iscritta il 13/02/2014 a FERMO ai nn. 1099/124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000,00 euro.

Importo capitale: 100.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 12 Particella 103 SUB 1 e 2, Foglio 12 Particella 120 SUB 3 e Particella 299, Foglio 12 Particella 102 e 213

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/11/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1084 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 ai nn. 1349/8215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 17.578,98.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a grava su Foglio 12 Particella 103 Sub 1 e 2, Particella 120 Sub 3, Particella 299, Particella 102, 104, 105, 106, 107, 213, 254 e 255

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

pignoramento, stipulata il 02/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1571 di repertorio, trascritta il 28/10/2022 a UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 7033/9350, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a grava su Foglio 12 Particella 103 Sub 1 e 2, Particella 120 Sub 3, Particella 299, Particella 102, 104, 105, 106, 107, 213, 254 e 255



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:

Riguardo gli immobili : di Falerone Foglio 12 Particella 103 Sub 2 e 1, Particella 299, **Particella 102 (terreno) e 213 (terreno)**

Marchionni Anna e Santinelli Srgio, sono proprietari degli immobili esecutati su distinti dal 07/02/2014, per la quota pari a 1/2 di p.p. ciascuno, in regime di comunione dei beni. Pervenuta con ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/02/2014 NR 23671/12159 Notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche trascritto il 13/02/2014 nn. 1096/778. Gli immobili vengono trasferiti agli esecutati dai signori : BOTTONI Carlo nato a FALERONE (FM) il 18/10/1956 BTTCRL56R18D477H; BOTTONI Fabiana nata a MONTEGIORGIO (FM) il 27/05/1972 BTTFBN72E67F520T; BOTTONI Fiorella nata a FALERONE (FM) il 27/10/1964 BTTFLL64R67D477J; BOTTONI Giuseppe nato a MONTEGIORGIO (FM) il 02/02/1954 BTTGPP54B02F520W; BOTTONI Maria nata a FALERONE (FM) il 20/12/1958 BTTMRA58T60D477B; BOTTONI Maurizio nato a FALERONE (FM) il 10/05/1962 BTTMRZ62E10D477M.

Agli ex proprietari su elencati, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per successione di morte di CONCETTI LINA nata a FALERONE (FM) il 05/05/1930 CNCLNI30E45D477B, deceduta il 28/04/2010, con denuncia registrata a Fermo il 27/05/2010 N.R. 474/9990, trascritta il 22/10/2010 ai NN. 8333/4853. Risulta trascritta ACCETTAZIONE DI EREDITA' di CONCETTI LINA, in data 13/02/2014 ai nn. 1095/777, da parte degli eredi su elencati; come da ATTO NOTARILE del 07/02/2014 Sanangelantoni Sergio.

A BOTTONI Carlo, BOTTONI Fabiana, BOTTONI Fiorella, BOTTONI Giuseppe, BOTTONI Maria, la quota pari ad 1/18 di p.p., CONCETTI Lina, per la quota pari a 3/18 di p.p., degli immobili di cui sopra, era pervenuta per SUCCESSIONE DI MORTE di BOTTONI Delio nato a FABBRICA CURONE (AL) il 18/06/1930, deceduto il 04/07/2007 registrata il 02/05/2008 NR 42/323 all'ufficio di Fermo, trascritta il 22/08/2008 ai NN. 8312/5177. Risulta trascritta ACCETTAZIONE DI EREDITA' di BOTTONI DELIO in dat 13/02/2014 ai nn. 1094/776 da parte degli eredi BOTTONI Carlo, BOTTONI Fabiana, BOTTONI Fiorella, BOTTONI Giuseppe, BOTTONI Maria per ATTO di Notaio Sanangelantoni Sergio del 07/02/2014.

A CONCETTI LINA e BOTTONI DELIO, per la quota di 1/2 di p.p. ciascuno, gli immobili di cui sopra sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto il 13/12/1969 r.p. 6708 e successiva rettifica del 22/02/2008 NR 38626/15622 per ATTO del Notaio Sabino Patruno, trascritto il 03/03/2008 nn. 2520/1685.

Riguardo gli immobili : di Falerone **Foglio 12 Particella 104, 105, 106, 107, 254, 255, tutti terreni**

Marchionni Anna e Santinelli Srgio, sono proprietari degli immobili esecutati su distinti, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di p.p. in regime di comunione legale dei beni per ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/02/2014 N.R.23671/12159 Notaio Sanangelantoni Sergio trascritto il 13/02/2014 ai nn. 1097/779, da potere di BOTTONI Carlo nato a FALERONE (FM) il 18/10/1956



BTTCL56R18D477H

A Bottoni Carlo questi terreni per la quota di 1/1 di p.p. sono pervenuti per ATTO di COMPRAVENDITA del 30/12/1981 Rep n. 315 Notaio Lucio Mazzetto, trascritto il 13/01/1982 nn. 239/155 da potere di ORLANDI GIUSEPPA o GIUSEPPINA nata a Falerone il 07/11/1932 e FERRANTI DOMENICO nato a Roma il 22/08/1953 e FERRANTI FABRIZIO nato a Roma il 18/07/1957

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato alla perizia il CDU dei terreni che assegnano la seguente destinazione urbanistica :

mappali n. 105 per 160 mq, n. 107 per 224 mq, n. 213 per 48 mq, n. 255 per 151 mq ZONA "B" \_ Residenziale di Completamento; le restanti superfici dei mappali sopra frazionati ed i rimanenti mappali nn. 102/104/106/254 ZONA "E" \_ area Agricola

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE, FRAZIONE PACCHIAROTTI

**TERRENO IN PARTE AGRICOLO E IN PARTE  
RESIDENZIALE**



## DI CUI AL PUNTO A

**TERRENO in parte AGRICOLO e in parte RESIDENZIALE** a FALERONE STRADA FALERIENSE A MONTE, frazione PACCHIAROTTI, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di:

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

Il LOTTO 2 è composto da:

- un edificio in muratura, coperto con tetto in lamiera zingata ad uso rimessa di circa 15 mq. Lo stesso si trova all'interno di una corte esclusiva di circa 105 mq, il tutto prospiciente su Strada Vicinale Pacchiarotti in Comune di Falerone. In zona "B" Residenziale di Completamento del PRG vigente
- Fanno inoltre parte di questo lotto un **APPEZZAMENTO di TERRENO** di complessivi **4.190 mq** ricadente nel Comune di Falerone, a 3 km di distanza dal centro storico. Al bene si può accedere agevolmente dalla strada vicinale di Pacchiarotti. L'appezzamento è esposto prevalentemente a sud-est, le pendenze sono lievi e non vi è la possibilità di approvvigionamento idrico. Questi terreni nel Certificato di Destinazione Urbanistica risultano in parte una destinazione Zona "E" **Area Agricola** per una superficie di **3.612 mq** e in parte a destinazione Zona "B" **Residenziale di Completamento** per una superficie di **578 mq**.

Su una parte dei terreni vi è impiantato un uliveto di circa 50 piante produttive, la restante parte di essi è ad uso seminativo.

Ora l'indice fondiario (IF), normato dall'Art. 23 delle NTA del PRG di Falerone, per la Zona "B1" - Residenziale di Completamento - è pari a 2,00 mc/mq. Quindi essendo la porzione di terreno con possibilità edificatoria pari a 578 mq, il suo sviluppo edificatorio sarebbe pari a 1.156 MC. Ma per effetto della normativa riguardante la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati, sempre del su citato Art. 23, le possibilità edificatorie del solo LOTTO 2 sono pari a circa 890 MC.

Differente sarebbe il caso in cui sia il LOTTO 1 che il LOTTO 2 fossero venduti ad un unico acquirente, in tal caso i confini di riferimento diventerebbero quelli dei due LOTTI, ipotesi in cui la possibilità edificatoria del LOTTO 2 si potrebbe sfruttare in maniera totale; sfruttando anche la possibilità di accorpamento di cubatura degli accessori ricadenti all'interno delle due corti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 299 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE n. SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 12 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 630, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 340, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 500, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1997 in atti dal 08/07/1997 MOD.26 PROT.27/91 (n. 11.2/1997)
- foglio 12 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 580,



deduzione 3,00, reddito dominicale 3,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1997 in atti dal 08/07/1997 MOD.26  
PROT.27/91 (n. 11.2/1997)

- foglio 12 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 530, reddito agrario 2,74 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 580, reddito agrario 2,25 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970
- foglio 12 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 460, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 08/10/1970

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente seminativo , i seguenti sistemi irrigui:  
no, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,



PERIMETRO (nero) del LOTTO 2



PLANIMETRI CATASTALE TERRENI





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





LOTTO 2

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: Residea agenzia Immobiliare

Descrizione: lotti edificabili per industria o artigianato.

Indirizzo: FALERONE - terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 1910

Superfici accessorie:

Prezzo: 133.700,00 pari a 70,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: IAD Italia

Descrizione: La caratteristica principale di questo terreno è la presenza di 80 ulivi di altissima qualità della varietà piantone di Falerone, che rendono questa proprietà particolarmente pregiata e adatta per la produzione di olio extravergine di oliva di alta q

Indirizzo: FALERONE - Terreno agricolo con ulivi



Superfici principali e secondarie: 50000

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: RE CASA Immobiliare Servigliano

Descrizione: Terreno Agricolo oggetto di vendita avente superficie totale di 64.380 metri quadrati, di cui circa 5 Ha coltivabili e la restante parte boschiva. Terreno sito in zona collinare con esposizione sud-ovest.

Indirizzo: FALERONE - terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 64380

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1,01 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: DI LEO IMMOBILIARE San Benedetto del Tronto

Descrizione: Immerso nelle campagne di Falerone con splendida vista mare e monti, lotto edificabile di circa mq 1750 ricadente in zona artigianale di Santa Margherita.

Indirizzo: FALERONE - Terreno edificabile artigianale

Superfici principali e secondarie: 1750

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 31,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: Terreno in bellissima posizione panoramica, con possibilità di ricostruzione casa di 116 mq, relativo deposito di 21 mq e corte di 670 mq, demoliti per ragioni di sicurezza ma regolarmente accatastati e regolarmente ricostruibili, più terreni coltiva

Indirizzo: via Montapponese, 5 FALERONE - terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 18400

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 2,66 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA

Indirizzo: contrada Cerretino, 18 FALERONE - terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 300



Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 33,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: otto edificabile di mq. 1.008 a Piane di Falerone, in zona residenziale, completamente urbanizzato,

Indirizzo: strada sp239 s.n.c - FALERONE - terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 1008

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 94,25 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: BEDETTA Agenzia Immobiliare

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo di mq. 40.100 circa, con piante di ulivo

Indirizzo: MONTE VIDON CORRADO / terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 40100

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'appezzamento di terreno viene eseguita secondo il criterio del PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO, con procedimento diretto di tipo SINTETICO - PARAMETRICO. Si è individuato per tanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente, i VAM (Valori Agricoli Medi) dell' Agenzia del territorio per la provincia di Ascoli Piceno e, fatte le opportune considerazioni, come dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, parametri riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato.

Nella stima si tiene inoltre conto che la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

In considerazione degli aspetti sudetti si è ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori :

- Per la porzione di terreno investita ad **oliveto**, pari a 1.118 mq x 2,00€/mq = 2.236,00 €
- Per la porzione di terreno investita a **seminativo**, pari a 2.485 mq x 1,00€/mq = 2.485,00 €
- Per la porzione di terreno con destinazione **residenziale**, paria a 578 mq x 30,00 €/mq = 17.340,00 €
- Per la porzione di terreno con **particella 299 residenziale**, pari a 120 mq x 30,00 €/mq = 3.600,00 €



## L'APPEZZAMENTO DI TERRENO AVRÀ PERTANTO UN VALORE TOTALE PARI A 25.661,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,00 x 25.661,00 = **25.661,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.661,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.661,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA STIMA DEL TERRENO AGRICOLO VIENE ESEGUITA SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO DI TIPO SINTETICO - PARAMETRICO. SI È INDIVIDUATO PERTANTO L'ELEMENTO DI CONFRONTO CON ALTRI BENI (METRO QUADRATO DI SUPERFICIE), SI È VERIFICATO IL VALORE MEDIO DELL'ELEMENTO DI CONFRONTO PER BENI SIMILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE, I VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO PER LA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DI ASCOLI PICENO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	TERRENO in parte				
A	AGRICOLO e in parte RESIDENZIALE	1,00	0,00	25.661,00	25.661,00
				<b>25.661,00 €</b>	<b>25.661,00 €</b>



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: €. 25.661,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 61,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.600,00

data 14/06/2024

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

