



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sandro Farabollini

CF:FRBSDR80C04L366O

con studio in MACERATA (MC) via Lorenzoni, 69

telefono: 0733235217

fax: 0733235217

email: sandro.farabollini@geopec.it

PEC: sandro.farabollini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **615,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 78 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.995,83 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Classamento del 23/09/1992 in atti dal 13/02/1996 (n. D654.1/1992)

Coerenze: Confini: • a nord ovest con il terreno censito al foglio 71, p.lla 13 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); • a nord est con il complesso dell'Hotel Cluentum, censito al foglio 72, p.lla 10 (altra proprietà: XXXX.) e la strada di accesso allo stesso immobile eseguito, con le p.lle 651, 652, 653 foglio 72 (altra proprietà: enti urbani derivanti dalla p.lla 10); • a sud est con la superstrada SS77 Val di Chienti; • a sud ovest con le p.lle 303, 305, 652 del foglio 72 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 72 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - cl. 5, superficie 1850, reddito agrario 4,30 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Coerenze: Confini: • a nord ovest con il terreno censito al foglio 72, p.lla 78 (proprietà degli eseguiti, oggetto di pignoramento); • a nord est con il complesso dell'Hotel Cluentum, censito al foglio 72, p.lla 10 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); • a sud est con la superstrada SS77 Val di Chienti; • a sud ovest con la p.lla 652 del foglio 72 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di Xxx non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

A.1 altro terreno.

A.2 terreno in fascia di rispetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	615,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	83,35 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.297,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.297,75
Data della valutazione:	31/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 19/01/1998, con scadenza il 18/01/2028, registrato il 06/02/1998 a AGENZIA ENTRATE TOLENTINO ai nn. 399 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

- L'immobile risulta occupato per la maggior parte dall'esecutato, attraverso comodato d'uso alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come dichiarato in sede di sopralluogo dallo stesso soggetto debitore presente, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con destinazione di officina riparazione mezzi agricoli; di tale contratto non è stato possibile reperire copia.
- Una porzione del capannone di 150 mq con spazio esterno di 50 mq (porzione nord del fabbricato) risulta affittato ad un'autocarrozzeria di cui si allega il contratto di locazione, stipulato in data 19/01/1998, registrato il 06/02/1998 al n. 399 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, rinnovato nel tempo la cui scadenza sarà in data 18.01.2028.
- Il piazzale che si affaccia sulla SS77 , identificato con la particella 15 del foglio 72, invece risulta essere affittato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con destinazione deposito ed esposizione autoveicoli, mediante contratto di affitto della durata di anni 9, registrato il 13.10.2015 al n. 2392 serie 3T che scadrà in data 30.9.2024.

Tale contratto risulta rinnovabile dopo i nove anni iniziali, tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni. Il canone concordato è convenuto in 4.500,00 € annui.

La stessa particella 15 risulta locata anche in un altro contratto stipulato, riguardante i terreni identificati ai Lotti 2 e 3 della presente perizia, nello specifico il contratto stipulato con la sig. Salvucci Fiorella in data 12/05/2021 registrato in data 04/06/2021 al n. 1232.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2008 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. Rep.76604 Racc. 17920 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a Macerata ai nn. R.P. 3948 R.G. 16300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 360.000,00 € .

Importo capitale: 180.000,00 € .

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a particella 78 del foglio 72.

XXXXXXXXXXXXXXXXX terzo datore di ipoteca A.G.A. s.n.c. di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX& XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 78737 Racc. 19361 di repertorio, iscritta il 08/10/2010 a Macerata ai nn. R.P.3224 R.G. 14410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 164.000,00 €.

Importo capitale: 82.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

XXX(terzo datore di ipoteca) A.G.A.

s.n.c. di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX& XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2015 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 2521/2015 di repertorio, trascritta il 13/07/2015 a Macerata ai nn. R.P.5705 R.G. 7678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 879 di repertorio, trascritta il 03/05/2022 a Macerata ai nn. R.P.4881 R.G.6672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:

*** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione espressa di eredità (dal 02/08/2015), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di notaio Fabio Sciapichetti ai nn. Rep. 987 Racc. 716 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Macerata ai nn. R.P.15095 R.G. 19282.

Non risulta trascritta la dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(madre di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione(immobiliare) (fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 06/11/1980 a firma di notaio Alberto Mari ai nn. Rep. 20542 Racc. 2498 di repertorio, trascritto il 20/11/1980 a Macerata ai nn. R.P.8955 R.G11544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2009 fino al 02/08/2015), registrato il 08/03/2010 a Tolentino ai nn. N.139 vol. 9990, trascritto il 07/04/2010 a Macerata ai nn. R.P.3041 R.G. 5246.

Successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 7534** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n.2 accessori agricoli per deposito mangimi ed attrezzi in c.da San Martino, presentata il 13/05/1980 con il n. 7534 di protocollo, rilasciata il 11/09/1980 con il n. 7534 di protocollo.

La pratica riguardava la costruzione di due accessori i cui lavori hanno avuto inizio in data 24 ottobre del 1980 (come da denuncia di inizio lavori per nuova costruzione e domanda di picchettamento)

Concessione edilizia **N. 7534** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di ubicazione ed allungamento annesso agricolo in c.da San Martino individuato con lettera "B" in rosso nell'allegata planimetria (concessione principale n° 7534 del 11.9.1980), presentata il 25/11/1980 con il n. 17857 di protocollo, rilasciata il 23/12/1981 con il n. 17857/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Titolo presentato per la variante del fabbricato "B".

Tale variante riguarda solo il capannone oggetto del seguente provvedimento, contraddistinto dal tecnico dell'epoca con la lettera "B". I lavori sono terminati in data 4 marzo 1985 come da nota protocollo n. 6952 del 13 aprile 1985.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. c/241** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere edilizie (L.47/85) Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio, presentata il 01/04/1987 con il n. 7020 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pratica di concessione in sanatoria riferita alla C.E. 7534/1980..

Trattasi di Concessione in sanatoria n. C/241 del 01/04/1987 (riferita alla Concessione Edilizia originaria n.7534 del 13.05.1980 e successiva variante) per "Sanatoria opere edilizie (L.47/85), nella fattispecie "Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio". Tuttavia la pratica pur risultando l'iter procedurale concluso, risulta irreperebile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Tolentino. Non è stato possibile visionare o avere copia di nessun documento / elaborato grafico facente parte della stessa, con cui confrontare lo stato dei luoghi.

Autorizzazione edilizia (art. 1 Legge 28 Gennaio 1977 n. 10) **N. A-106-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di n. 4 insegne d'esercizio, presentata il 15/04/2003 con il n. 8029 di protocollo, rilasciata il 12/06/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC, approvata con D.C.C. n. 14 del 31.01.2022, l'immobile ricade in zona - foglio 72 part. 78 (parte) ha destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50); - foglio 72 part. 15 , 78 (parte) hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'allegato 1 "Stralcio PRG_CDU - Norme Tecniche". Il titolo è riferito solamente al Foglio 72 particelle 78 e 15. Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati: - foglio 72 part. 15 , 78 risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53); - foglio 72 part. 78 risultano all'interno della TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA: Versanti con pendenze superiori al 30% (Art. 55); - foglio 72 part. 15 , 78 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa.

2) In riferimento al quesito n. 3, si segnala che nell'atto di pignoramento, uno dei soggetti eseguiti viene citato sia come **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** che **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Nelle visure catastali e ipotecarie viene riportato sempre **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mentre presso i Comuni di nascita (San Ginesio) che nel comune attuale di residenza (Camerino) viene riconosciuto come **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX** come da certificati allegati.

Segnalo che nell'atto di nascita parte I serie A, rilasciato da San Ginesio, si riporta scritto a mano che il sig. " **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in data 16/11/2000 ha celebrato matrimonio con **XXXX** nel Comune di Tolentino"; si allegano i certificati di cui sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si rimanda all'Allegato.9_Relazione difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento alle difformità urbanistico/edilizie segnalate in precedenza e meglio evidenziate nell'allegato 9, si fa presente che la scheda planimetrica in atti nel database catastale, presentata in data 23/09/1992, non riporta correttamente la divisione interna ed alcune aperture, pertanto va aggiornata. Ovviamente non si potrà riportare la tettoia che va rimossa in

quanto non è regolarizzabile. (normativa di riferimento: Art. 28 R.D. 562/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica Docfa in variazione per diversa distribuzione interna, e divisione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa - Variazione: €.1.000,00
- Diritti di segreteria Docfa_n. 2 subalterni : €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Divisione di unità immobiliare, modifiche interne e prospettiche



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 art. 37)

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

Costi di regolarizzazione:

- va presentata la trascrizione e voltura della denuncia di successione (i costi sono da quantificare)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria, riferita alle modifiche interne ed alle modifiche prospettiche: €.1.500,00
- Sanzione Scia In Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001 - riferito a modifiche interne): €.516,00

- Sanzione Scia In Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001 - riferito a modifiche prospettiche): €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi quanto descritto all'inizio del punto 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta .

BENI IN TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **615,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 78 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.995,83 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Classamento del 23/09/1992 in atti dal 13/02/1996 (n. D654.1/1992)

Coerenze: Confini: • a nord ovest con il terreno censito al foglio 71, p.la 13 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); • a nord est con il complesso dell'Hotel Cluentum, censito al foglio 72, p.la 10 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.) e la strada di accesso allo stesso immobile esecutato, con le p.lle 651, 652, 653 foglio 72 (altra proprietà: enti urbani derivanti dalla p.la 10); • a sud est con la superstrada SS77 Val di Chienti; • a sud ovest con le p.lle 303, 305, 652 del foglio 72 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziche ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 72 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - cl. 5, superficie 1850, reddito agrario 4,30 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Coerenze: Confini: • a nord ovest con il terreno censito al foglio 72, p.la 78 (proprietà degli esecutati, oggetto di pignoramento); • a nord est con il complesso dell'Hotel Cluentum, censito al foglio 72, p.la 10 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.); • a sud est con la superstrada SS77 Val di Chienti; • a sud ovest con la p.la 652 del foglio 72 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di
 proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della
 stessa

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante Adiacente alla SS77 Val di al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 Chienti

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★★☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

Il sottoscritto Geom. SANDRO FARABOLLINI, con studio a Macerata in via del Vallato n. 1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n° 1094, a seguito dell'incarico conferitomi dalla Giudice dott.ssa Anna Wegher del Tribunale di Macerata, in merito all'Esecuzione Immobiliare R.G. 72/2022 relativa agli immobili successivamente elencati, di proprietà dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX (fratelli), siti nel comune di Tolentino (MC), effettuava sopralluogo sul posto in data 08/09/2022 e diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico Edilizio di Tolentino, accesso presso l'Ufficio Catasto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino 15/11/2023 e 04/12/2023 e Macerata. Inoltre eseguiva le indagini ed i rilievi necessari a redigere la descrizione degli immobili, accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale ed infine determinare il più probabile valore di mercato, ad espletamento del mandato ricevuto. Non è stato possibile ispezionare l'interno della porzione di capannone affittata alla carrozzeria.

Dati Urbanistici_ Lotto 01 – Capannone con corte e piazzale

Previo avviso mediante raccomandata A/R alle parti, il giorno 08 settembre 2023, alle ore 15:30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Tolentino in c.da San Martino, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietario). I beni oggetto del provvedimento ricadono all'interno delle seguenti zone omogenee individuate dal Piano Regolatore Generale (Variante generale) in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale aggiornato come richiesto dalla Provincia di Macerata con D.P. n. 290 del 17/12/2021, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31-01-2022; come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.78/2023 rilasciato dal Comune di Tolentino risultano i seguenti vincoli:

- foglio **72** part. **78** (parte) ha destinazione **Zone agricole normali - EN (Art. 48)**
- foglio **72** part. **78** (parte) hanno destinazione **Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50);**
- foglio **72** part. **15 , 78** (parte), hanno destinazione **Fasce di rispetto stradale (Art. 72).**

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 72 part. 15, 78, risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53);
- foglio 72 part. 78 risulta all'interno della TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA: Versanti con pendenze superiori al 30% (Art. 55);
- foglio 72 part. 15, 78, risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Dati Catastali_Lotto 1 - Capannone e corte/piazzale (dati riportati in visura **)

Gli immobili oggetto del presente provvedimento, siti nel comune di Tolentino sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Foglio n. 72 particella 78, sito in c.da San Martino, piano terra, categoria D/1, Rendita catastale Euro 3.995,83 - Intestatari in visura:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Ginesio (MC) il 02/08/1963 codice fiscale CCRDRN63M02H876Y* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Ginesio (MC) il 27/02/1959 codice fiscale CCRGPT59B27H876C* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale;
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Tolentino (MC) il 13/01/1935 codice fiscale MRNDIA35A53L191S* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale;

Catasto Terreni - Foglio 72 p.lla 15, sito in c.da San Martino avente qualità Seminativo cl. 5 superficie 18 are 50 ca; reddito dominicale Euro 4,30 - L. 8.325, reddito agrario Euro 4,30 L. 8.325; dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del

06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980) - Intestatari in visura :

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a San Ginesio (MC) il 02/08/1963 codice fiscale CCRDRN63M02H876Y* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Ginesio (MC) il 27/02/1959 codice fiscale CCRGPT59B27H876C* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Tolentino (MC) il 13/01/1935 codice fiscale MRNDIA35A53L191S* (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale;

****N.B. Attualmente nella visura catastale gli immobili esegutati sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziche ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa.**

Descrizione_Lotto 1 - Capannone e corte/piazzale

Il procedimento di esecuzione interessa due particelle la nn. 78 e 15 del foglio 72 di Tolentino; sulla p.lla 78 sorge un capannone realizzato nei primi anni '80, con annessa corte, mentre la p.lla 15 è il piazzale antistante, parallelo alla SS77, delimitata da una recinzione metallica con cancello carrabile, oggi occupata da un rivenditore d'auto, con contratto di locazione del 01/10/2015, registrato il 13/10/2015 al n. 2392, in scadenza il 30/09/2024, allegato alla presente.

Al momento del sopralluogo una porzione del capannone (foglio 72, particella 78), risulta anch'esso affittato ad un'autocarrozzeria, mediante contratto n.399 serie 3 del 19/01/1998, registrato il 06/02/1998, avente scadenza il 18/01/2028, allegato alla presente. La restante parte del fabbricato risulta, secondo quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpresente il giorno del sopralluogo, in comodato d'uso alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, utilizzato come officina per riparazione macchine agricole, tale comodato non risulta presso l'Agenzia delle Entrate, quindi non è stato possibile reperirlo.

L'immobile si trova lungo la strada S.P. 77 Val di Chienti, nei pressi della stazione di servizio con annesso hotel ubicata lungo la superstrada, nella zona denominata "le Grazie"; l'accesso avviene da via Madre Teresa di Calcutta, tramite una stradina parallela alla Superstrada che circonda la parte retrostante la stazione di servizio, fino ad arrivare al piazzale del capannone.

La pianta del fabbricato è di forma prettamente rettangolare, con l'aggiunta di una tettoia addossata sul lato sud ovest (non autorizzata), che si estende su quasi tutto il prospetto del corpo principale.

Le dimensioni del corpo principale sono pari a 41,00 m x 15,00 m ca., con altezza interna di 5.00 m, per un volume complessivo pari a 3075,00 mc ca.; la tettoia sul retro invece è realizzata con travi e pilastri in acciaio, con copertura a falda unica

inclinata a pannelli sandwich e tamponata solo sul lato corto a nord-ovest, misura circa 7,03 m di profondità per una lunghezza pari a 35,20 m ca., l'altezza utile varia da un minimo di 4,45 m a 4,75 m.

La corte è prevalentemente non pavimentata, con ghiaia, completamente sgombra, percorribile su quasi tutto il perimetro fino al retro del capannone, mentre il piazzale, anch'esso imbrecciato, risulta però delimitato da una recinzione metallica con cancello carrabile, dove al suo interno è posato un piccolo box prefabbricato ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (non autorizzato) ed utilizzato dal locatario.

Il capannone con corte annessa, attualmente risulta censito catastalmente come unica unità immobiliare mentre il piazzale fronte superstrada, come terreno; la parte occupata dall'officina è composta da due spazi, uno adibito alla riparazione mezzi agricoli e l'altro come magazzino/deposito munito di bagno e anti-bagno a servizio di quest'ultima attività.

La struttura portante del capannone è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, con copertura piana, principalmente realizzata con solaio ad elementi prefabbricati tipo "tegolo TT", con sovrastante soletta e guaina, mentre la parte sud (quella che copre la zona magazzino) è realizzata con solaio in laterocemento con travi in c.a., travetti e laterizi; non è stato possibile accedere in copertura per documentare lo stato di manutenzione dell'impermeabilizzazione. Il piano terra è finito con un massetto di tipo industriale. Dal punto di vista strutturale l'immobile mostra un grado di conservazione nella media dei fabbricati simili realizzati nello stesso periodo; tuttavia l'aspetto della costruzione appare economico e privo di finiture esterne.

All'esterno il fabbricato si presenta tamponato con blocchetti in cemento a vista, con prospetti privi di intonaco sia sulle murature che sulle parti in cemento a vista (travi, pilastri, velette, parapetti, etc.).

Gli infissi esterni sono in ferro, le finestre del tipo a nastro con vetro singolo, porte pedonali in lamiera e porte carrabili di grandi dimensioni, scorrevoli verso l'esterno o a serranda; in generali gli infissi sono in mediocre stato di manutenzione.

L'impianto elettrico ormai obsoleto, con diramazioni fuori traccia, linee elettriche all'interno di canaline portacavi e scatole di derivazione a vista; i corpi illuminanti sono costituiti da palfoniere industriali con tubi a neon.

Il lotto 01, composto dal capannone con annessa corte (p.lla 78) e piazzale (p.lla 15), presenta diversi abusi ed irregolarità urbanistiche/edilizie meglio elencati nell'apposita relazione in risposta al quesito n. 16 posto dal Giudice (per maggior chiarezza si rimanda all'Allegato n. 9).

CLASSE ENERGETICA:



[317,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240316-043053-12359 registrata in data

16/03/2024

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
Capannone	615,00	x	100 %	=	615,00
Totale:	615,00				615,00



ACCESSORI:

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte - particella 78	6.485,00	x	1 %	=	64,85
Totale:	6.485,00				64,85

terreno in fascia di rispetto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale - particella 15	1.850,00	x	1 %	=	18,50
Totale:	1.850,00				18,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare (26/02/2024)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 300,00

Geometra libero professionista operante a Tolentino

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 250,00

OMI - 1 semestre 2023 (06/03/2024)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo il parere dello scrivente, pur risultando di rilevante consistenza e caratteristiche potenzialmente appetibili sul mercato, essendo l'immobile gravato da vari abusi edilizi, dalla fascia di rispetto stradale antistante la superstrada, dallo stato di occupazione dell'immobile affittato, dalla vetustà in cui versa l'intero bene ed infine dalle caratteristiche costruttive obsolete, subisce un deprezzamento che influisce negativamente sul valore finale.

Sulla base di quanto sopra esposto, prendendo inoltre in considerazione la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia si è ritenuto opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadro di superficie commerciale, ovvero coperta come definita dall'allegato C del DPR 138 del 23/03/1998, basandosi sulle planimetrie catastali e sui rilievi effettuati a campione sul posto in fase di sopralluogo.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è riferita al suo stato attuale tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che sono state svolte indagini di mercato acquisendo dati da operatori del settore immobiliare e consultando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, agenzie: Macerata / Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	615,00	x	300,00	=	184.500,00
Valore superficie accessori:	83,35	x	300,00	=	25.005,00
					209.505,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione immobile non libero (affitto porzione capannone e piazzale)	-10.475,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 199.029,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 199.029,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili in base al valore di mercato sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle

attuali quotazioni correnti in zona, per immobili e aree aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi all'attualità, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie lorda.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione ai beni di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche finora descritte e della consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione degli immobili e delle aree, la localizzazione e rete viaria e di collegamento con le principali arterie, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, il loro stato di conservazione la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata e Tolentino, ufficio tecnico di Tolentino, agenzie: Tolentino e Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Tecnici operanti nella zona in cui si trova l'immobile

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	615,00	83,35	199.029,75	199.029,75
				199.029,75 €	199.029,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.732,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.297,75**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.297,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **6.975,00** mq per la quota di:

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

Lotto 2 - Corpo A: Foglio 72 particelle nn. 260, 338, 345.

Piena proprietà ciascuno per le singole quote di tre particelle di terreno, due contigue (le p.lle 260 e 345), l'altra (p.lla 338) separata da una striscia di terreno intestata al Comune di Tolentino, la quale di fatto taglia il lotto in due parti. Il lotto 2 allo stato attuale è censito con diverse qualità colturali:

- Foglio 72 particella 260, porz AA qualità Pascolo Arb classe U, superficie 76 mq, Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,03 e porz AB qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 214 mq, Reddito Dominicale € 0,94 – Reddito Agrario € 1,11;
- Foglio 72 particella 345, qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 2510 mq, Reddito Dominicale € 11,02 – Reddito Agrario € 12,96;
- Foglio 72 particella 338, porz AA qualità Seminativo classe 3, superficie 3078 mq, Reddito Dominicale € 11,92 – Reddito Agrario € 17,49 e porz AB qualità Vigneto classe 1, superficie 2212 mq, Reddito Dominicale € 8,00 – Reddito Agrario € 13,71;

Confini del Lotto 2:

- a nord con la particella 646 del foglio 62 (proprietà: Xxxx.);
- a nord est con le p.lle 13 e 343 (altra proprietà: Xxxx) del foglio 72; • a nord ovest con la p.lla 7 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) del foglio 71;
- a sud ovest con la p.lle 56 e 319 del foglio 62 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- a sud est con la p.lla 647 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.) del foglio 72 e con la SS77 Val di Chienti;

Situazione Urbanistica Lotto 2: Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023:

le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di interesse paesistico-

ambientale - E1 (Art. 49);

- foglio 72 part. 338 (parte) hanno destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50);
- foglio 72 part. 260 , 338 (parte) e 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72).

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53);
- foglio 72 part. 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. b,c.
- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione Lotto 2: Il presente lotto è costituito da n.3 immobili, censiti al foglio 72 ai nn. particelle 260, 338, 345, aventi forma geometrica approssimabile a poligoni irregolari, della superficie complessiva di ha 00.80.90, non contigui tra loro, perchè separati da una striscia di terreno appartenente al Comune di Tolentino.

Le particelle 260 e 345 sono confinanti tra loro e si estendono parallelamente alla SS77 Val di Chienti; la p.lla 345 è in parte occupata da una stradina asfaltata e dalla relativa scarpata, che serve per accedere alla particella 72, la quale affianca la scarpata della superstrada e poi sale fino ad aggirare sul retro, la stazione di servizio adiacente; la particella 260 invece ricade in parte sull'imbocco della stazione di servizio pertanto la superficie realmente lasciata a terreno e coltivabile è di fatto pari a zero.

La particella 338 invece ha una forma approssimabile ad un poligono regolare, con terreno in pendenza costante esposto a sud est, rivolto verso la SS77; parte di essa ha qualità seminativo e la restante porzione sud ovest risulta "vigneto".

Il fondo agricolo in argomento, dista in linea d'aria circa 150 mt a est rispetto al Lotto 1 (capannone e piazzale) e circa 200 mt dalla strada principale, via Madre Teresa di Calcutta; la strada di accesso è asfaltata se si accede da sud oppure è facilmente accessibile anche da nord, attraverso una stradina privata che utilizzano i proprietari delle abitazioni a monte.

Il fondo non è libero in quanto attualmente affittato con contratto n. 1232, stipulato il 12/05/2021, registrato in data 04/06/2021, con scadenza 10/11/2025. Il contratto di affitto riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 260 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor 3, superficie 214, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. MC0176228 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7178.1/2010) - - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di
 proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della
 stessa

- foglio 72 particella 260 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb U, superficie 76, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. MC0176228 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7178.1/2010) - - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di
 proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della
 stessa

- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3078, reddito agrario 17,49 €, reddito dominicale 11,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305248 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69907.1/2007) - -ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di
 proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà
 come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non
 risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2212, reddito agrario 13,71 €, reddito dominicale 8,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305248 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69907.1/2007) - -ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri Xxxxx
 ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad Xxxxx per la quota di 1/2 di proprietà come
 da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta
 trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 72 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2510, reddito agrario 12,96 €, reddito dominicale 11,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
 xxxxciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad Xxxxxxxx ciascuno per la quota di
 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di Xxxxxx non risulta
 trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.975,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.068,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.068,25
Data della valutazione:	31/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 5 anni, stipulato il 12/05/2021, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 04/06/2021 a Macerata ai nn. 1232 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 570,00 € annui.

Il contratto di affitto sopra citato riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

Il contratto riguarda anche altre particelle che per chiarezza vengono citate tutte: foglio 62 particelle 63, 64, 72, 81, 295, 296, 297 e foglio 72 particelle 15, 192, 260, 338, 345.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2010 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 78737 Racc. 19361 di repertorio, iscritta il 08/10/2010 a Macerata ai nn. R.P.3224 R.G. 14410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 164.000,00 €.

Importo capitale: 82.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(terzo datore di ipoteca) XXXXX

s.n.c. di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX& XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2015 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 2521/2015 di repertorio, trascritta il 13/07/2015 a Macerata ai nn. R.P.5705 R.G. 7678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Uff. Giudiziario Macerata ai nn. 879 di repertorio, trascritta il 03/05/2022 a Macerata ai nn. R.P.4881 R.G.6672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione espressa di eredità (dal 02/08/2015), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di notaio Fabio Sciapichetti ai nn. Rep. 987 Racc. 716 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Macerata ai nn. R.P.15095 R.G. 19282.

Non risulta trascritta la dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(madre di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione(immobiliare) (fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 06/11/1980 a firma di notaio Alberto Mari ai nn. Rep. 20542 Racc. 2498 di repertorio, trascritto il 20/11/1980 a Macerata ai nn. R.P.8955 R.G11544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2009 fino al 02/08/2015), registrato il 08/03/2010 a Tolentino ai nn. N.139 vol. 9990, trascritto il 07/04/2010 a Macerata ai nn. R.P.3041 R.G. 5246.

Successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC, approvata con D.C.C. n. 14 del 31.01.2022, l'immobile ricade in zona Agricole di interesse paesistico-ambientale; Agricole di salvaguardia paesistico-ambientale; Fasce di rispetto stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1 (Art. 49); - foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50); - foglio 72 part. 260 , 338 (parte) , 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art.72). . Il titolo è riferito solamente al foglio 72 p.lle 260, 338, 345. Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale aggiornato come richiesto dalla Provincia di Macerata con D.P. n. 290 del 17/12/2021, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31-01-2022. Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n.78/2023, le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica: - foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1 (Art. 49); - foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50); - foglio 72 part. 260 , 338 (parte) , 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72). Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati: - foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53); - foglio 72 part. 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. b,c. - foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziché ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa.

2) In riferimento al quesito n. 3, si segnala che nell'atto di pignoramento, uno dei soggetti eseguiti viene citato sia come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nelle visure catastali e ipotecarie viene riportato sempre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXmentre presso i Comuni di nascita (San Ginesio) che nel comune attuale di residenza (Camerino) viene riconosciuto come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI XXXX come da certificati allegati.

Segnalo che nell'atto di nascita parte I serie A, rilasciato da San Ginesio, si riporta scritto a mano che il sig. " XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXin data 16/11/2000 ha celebrato matrimonio con XXXXnel Comune di Tolentino"; si allegano i certificati di cui sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi quanto descritto all'inizio del punto 8. GIUDIZIO DI

CONFORMITA'

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi quanto descritto all'inizio del punto 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta .

BENI IN TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TOLENTINO CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **6.975,00** mq per la quota di:

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

Lotto 2 - Corpo A: Foglio 72 particelle nn. 260, 338, 345.

Piena proprietà ciascuno per le singole quote di tre particelle di terreno, due contigue (le p.lle 260 e 345), l'altra (p.la 338) separata da una striscia di terreno intestata al Comune di Tolentino, la quale di fatto taglia il lotto in due parti. Il lotto 2 allo stato attuale è censito con diverse qualità colturali:

- Foglio 72 particella 260, porz AA qualità Pascolo Arb classe U, superficie 76 mq, Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,03 e porz AB qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 214 mq, Reddito Dominicale € 0,94 – Reddito Agrario € 1,11;
- Foglio 72 particella 345, qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 2510 mq, Reddito Dominicale € 11,02 – Reddito Agrario € 12,96;
- Foglio 72 particella 338, porz AA qualità Seminativo classe 3, superficie 3078 mq, Reddito Dominicale € 11,92 – Reddito Agrario € 17,49 e porz AB qualità Vigneto classe 1, superficie 2212 mq, Reddito Dominicale € 8,00 – Reddito Agrario € 13,71;

Confini del Lotto 2:

- a nord con la particella 646 del foglio 62 (proprietà: Xxxx.);
- a nordest con le p.lle 13 e 343 (altra proprietà: Xxxx) del foglio 72; • a nordovest con la p.la 7 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) del foglio 71;

- a sud ovest con la p.lle 56 e 319 del foglio 62 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- a sud est con la p.lla 647 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.) del foglio 72 e con la SS77 Val di Chienti;

Situazione Urbanistica Lotto 2: Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023:

le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1 (Art. 49);
- foglio 72 part. 338 (parte) hanno destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50);
- foglio 72 part. 260 , 338 (parte) e 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72).

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle Aree ad alta percettività visiva (Art. 53);
- foglio 72 part. 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. b,c.
- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione Lotto 2: Il presente lotto è costituito da n.3 immobili, censiti al foglio 72 ai nn. particelle 260, 338, 345, aventi forma geometrica approssimabile a poligoni irregolari, della superficie complessiva di ha 00.80.90, non contigui tra loro, perchè separati da una striscia di terreno appartenente al Comune di Tolentino.

Le particelle 260 e 345 sono confinanti tra loro e si estendono parallelamente alla SS77 Val di Chienti; la p.lla 345 è in parte occupata da una stradina asfaltata e dalla relativa scarpata, che serve per accedere alla particella 72, la quale affianca la scarpata della superstrada e poi sale fino ad aggirare sul retro, la stazione di servizio adiacente; la particella 260 invece ricade in parte sull'imbocco della stazione di servizio pertanto la superficie realmente lasciata a terreno e coltivabile è di fatto pari a zero.

La particella 338 invece ha una forma approssimabile ad un poligono regolare, con terreno in pendenza costante esposto a sud est, rivolto verso la SS77; parte di essa ha qualità seminativo e la restante porzione sud ovest risulta "vigneto".

Il fondo agricolo in argomento, dista in linea d'aria circa 150 mt a est rispetto al Lotto 1 (capannone e piazzale) e circa 200 mt dalla strada principale, via Madre Teresa di Calcutta; la strada di accesso è asfaltata se si accede da sud oppure è facilmente accessibile anche da nord, attraverso una stradina privata che utilizzano i proprietari delle abitazioni a monte.

Il fondo non è libero in quanto attualmente affittato con contratto n. 1232, stipulato il 12/05/2021, registrato in data 04/06/2021, con scadenza 10/11/2025. Il contratto di affitto riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la

particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 260 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor 3, superficie 214, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. MC0176228 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7178.1/2010) - - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di
proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della
stessa
- foglio 72 particella 260 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb U, superficie 76, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. MC0176228 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7178.1/2010) - - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXX,
ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2
di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXX non risulta
trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa
- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3078, reddito agrario 17,49 €, reddito dominicale 11,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305248 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69907.1/2007) - -ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXX, ciascuno per
la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXX
non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa
- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2212, reddito agrario 13,71 €, reddito dominicale 8,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305248 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69907.1/2007) - -ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volturata la denuncia di successione della stessa
- foglio 72 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2510,

reddito agrario 12,96 €, reddito dominicale 11,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 in atti dal 27/02/1986 (n. 377980)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 mt

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 2 - Corpo A: Foglio 72 particelle nn. 260, 338, 345.

Piena proprietà ciascuno per le singole quote di tre particelle di terreno, due contigue (le p.lle 260 e 345), l'altra (p.la 338) separata da una striscia di terreno intestata al Comune di Tolentino, la quale di fatto taglia il lotto in due parti.

Il lotto 2 allo stato attuale è censito con diverse qualità colturali:

- Foglio 72 particella 260, porz AA qualità Pascolo Arb classe U, superficie 76 mq, Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,03 e porz AB qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 214 mq, Reddito Dominicale € 0,94 – Reddito Agrario € 1,11;
- Foglio 72 particella 345, qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 2510 mq, Reddito Dominicale € 11,02 – Reddito Agrario € 12,96;
- Foglio 72 particella 338, porz AA qualità Seminativo classe 3, superficie 3078 mq, Reddito Dominicale € 11,92 – Reddito Agrario € 17,49 e porz AB qualità Vigneto classe 1, superficie 2212 mq, Reddito Dominicale € 8,00 – Reddito Agrario € 13,71;

Confini del Lotto 2:

- a nord con la particella 646 del foglio 62 (proprietà: Xxxx.);
- a nordest con le p.lle 13 e 343 (altra proprietà: Xxxx) del foglio 72; • a nordovest con la p.la 7 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) del foglio 71;
- a sud ovest con la p.lle 56 e 319 del foglio 62 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- a sud est con la p.la 647 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.) del foglio 72 e con la SS77 Val di Chienti;

Situazione Urbanistica Lotto 2:

Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione

urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023: le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 72 part. 338 (parte) ha destinazione Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1 (Art. 49);
- foglio 72 part. 78 (parte) , 338 (parte) hanno destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50);
- foglio 72 part. 260 , 338 (parte) e 345 hanno destinazione Fasce di rispetto stradale (Art. 72).

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 72 part. 15 , 78 , 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle Aree ad alta percezione visiva (Art. 53);
- foglio 72 part. 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. b,c.
- foglio 72 part. 260 , 338 , 345 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione Lotto 2: il presente lotto è costituito da n.3 immobili, censiti al foglio 72 ai nn. particelle 260, 338, 345, aventi forma geometrica approssimabile a poligoni irregolari, non contigui in quanto separati da una striscia di terreno appartenente al Comune di Tolentino, della superficie complessiva di ha 00.80.90.

Le particelle 260 e 345 hanno un lato in comune e si estendono parallelamente alla SS77 Val di Chienti; la p.lla 345 è in parte occupata da una stradina asfaltata e dalla relativa scarpata, che serve per accedere alla particella 72, la quale affianca la scarpata della superstrada e poi sale fino ad aggirare sul retro, la stazione di servizio adiacente; la particella 260 invece ricade in parte sull'imbocco della stazione di servizio pertanto la superficie realmente lasciata a terreno e coltivabile si riduce di molto, praticamente azzerata per quanto riguarda la particella 260.

La particella 338 invece ha una forma approssimabile ad un poligono regolare, con terreno in pendenza costante esposto a sud est, rivolto verso la SS77; parte di essa ha qualità seminativo e la restante porzione ubicata a sud ovest risulta "vigneto".

Il fondo agricolo in argomento, dista in linea d'aria circa 150 mt a est rispetto al Lotto 1 (capannone e piazzale) e circa 200 mt dalla strada principale, via Madre Teresa di Calcutta; la strada di accesso è asfaltata se si accede da sud oppure è facilmente accessibile anche da nord, attraverso una stradina privata che utilizzano i proprietari delle abitazioni a monte.

Il fondo non è libero in quanto attualmente affittato con contratto n. 1232, stipulato il 12/05/2021, registrato in data 04/06/2021, con scadenza 10/11/2025. Il contratto di affitto riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

Secondo il parere dello scrivente il lotto va valutato nel suo insieme, data la conformazione

del terreno, l'attuale utilizzo, le porzioni di fatto non coltivabili o utilizzabili, nonostante l'interruzione della contiguità che crea la proprietà del Comune. Tenuto conto che gli immobili non sono ad oggi immediatamente liberi in quanto oggetto di contratto di affitto.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotto 02 - Terreno	6.975,00	x	100 %	=	6.975,00
Totale:	6.975,00				6.975,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo il parere dello scrivente il lotto va valutato nel suo insieme, data la conformazione del terreno, l'attuale utilizzo, le porzioni di fatto non coltivabili o sfruttabili e l'interruzione della contiguità che crea la proprietà del Comune. Tenuto conto che gli immobili non sono ad oggi immediatamente liberi in quanto oggetto di contratto di affitto.

Comune	Fg.	Part.	Qualità	classe	R.D.(€)	RA(€)	Sup. mq
Tolentino	72	260	Pascolo arbor	U	0.02	0.03	76
			Semin arbor	3	0.94	1.11	214
		338	SEMINATIVO	3	11.92	17.49	3078
			VIGNETO	1	8.00	13.71	2212
		345	SEMINATIVO	3	11.02	12.96	2510
Sommano							8090

Superficie coltivabile stimata in base alla sovrapposizione della mappa catastale con la foto da satellite, presa in considerazione per la stima del valore di mercato

Comune	Fg.	Part.	Superficie catastale (mq)	Superficie coltivabile (mq)
Tolentino	72	260	290	0
		338	5290	5290
		345	2510	1685
Sommano			8090	6975

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.975,00 x 1,00 = **6.975,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Conformazione svantaggiosa (particelle non contigue)	-348,75
Decurtazione per immobile non libero (affittato)	-558,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.068,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.068,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto dello stato attuale, della tessitura, dell'esposizione, delle vie di accesso, delle attuali destinazioni d'uso agricolo, tenendo conto del mercato attuale e del fatto che i terreni attualmente sono affittati.

Pertanto, per la scelta del valore, si sono presi in considerazione terreni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed il valore unitario adottato per le superfici è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata e Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, agenzie: San Severino Marche ed altre operanti anche nel Comune di Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Liberi professionisti operanti nella zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.975,00	0,00	6.068,25	6.068,25
				6.068,25 €	6.068,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la particolare conformazione ed ubicazione del bene, considerando che si trova in posizione isolata rispetto agli altri beni oggetto di esecuzione, si consiglia la vendita in unico lotto, pur se le particelle sono fisicamente non tutte contigue.

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: **€. 6.068,25**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.068,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TOLENTINO c.da San Martino, della superficie commerciale di **37.870,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2006 Pratica n. MC0135961 in atti dal 29/11/2006 (n. 135961.1/2006)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 3802, reddito agrario 16,69 €, reddito dominicale 14,73 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305167 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69826.1/2007)
- foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 784, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162955 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10001.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa.

- foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1279, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162951 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9997.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa.

- foglio 62 particella 72 (catasto terreni), partita 6133, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3700, reddito agrario 21,02 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1983 in atti dal 27/02/1986 (n. 190383)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1598, reddito agrario 6,19 €, reddito dominicale 4,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305167 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69826.1/2007)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4410, reddito agrario 22,78 €, reddito dominicale 19,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2006 Pratica n. MC0135961 in atti dal 29/11/2006 (n. 135961.1/2006)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe FU D ACCERT, superficie 1216, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162955 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10001.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 63 (catasto terreni), partita 6133, qualita/classe semin arbor 4, superficie 8850, reddito agrario 38,85 €, reddito dominicale 34,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1983 in atti dal 27/02/1986 (n. 190383)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 3,

superficie 11231, reddito agrario 58,00 €, reddito dominicale 49,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162951 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9997.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione della stessa

Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia accliveIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37.870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.808,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.808,48
Data della valutazione:	31/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 5 anni, stipulato il 12/05/2021, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 04/06/2021 a Macerata ai nn. 1232 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 570,00 € annui.

Sulla superficie della particella 296, sono stati ubicati due manufatti, ad un piano, di circa 40 mq di superficie coperta (consistenza stimata a vista in quanto coperti o circondati da folta vegetazione e quindi non misurabili) realizzati con struttura in ferro e tamponati con pannelli prefabbricati privi di autorizzazione edilizia, totalmente abusivi, in condizioni di fatiscenza che non ne permettono un eventuale recupero, pertanto devono essere demoliti e smaltiti i materiali di risulta presso discarica autorizzata.

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.*

06/03/2009), con atto stipulato il 06/11/1980 a firma di notaio Alberto Mari ai nn. Rep. 20542 Racc. 2498 di repertorio, trascritto il 20/11/1980 a Macerata ai nn. R.P.8955 R.G.11544.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 62 p.lle 64, 81

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (fino al 18/01/2007), con atto stipulato il 23/06/1983 a firma di Notaio Alberto Mari ai nn. Rep. 25134 Racc. 3164 di repertorio, trascritto il 29/06/1983 a Macerata ai nn. R.P.4795 R.G. 6673.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 62 p.lle 63-72-295-296-297.

Le p.lle 295-296-297 provengono dal frazionamento della p.lla 128 del foglio 62.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2007 fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 18/01/2007 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. Rep. 74312 Racc. 16563 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Macerata ai nn. R.P.1559 R.G. 2443.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 62 p.lle 63-72-295-296-297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2009 fino al 02/08/2015), registrato il 08/03/2010 a Tolentino ai nn. N.139 vol. 9990, trascritto il 07/04/2010 a Macerata ai nn. R.P.3041 R.G. 5246.

Successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC, approvata con D.C.C. n. 14 del 31.01.2022, l'immobile ricade in zona Zone agricole normali - EN, Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1, Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 . Norme tecniche di attuazione ed indici: - foglio 62 part. 63 (parte) ha destinazione Zone agricole normali - EN (Art. 48); - foglio 62 part. 63 (parte) , 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte), 297 (parte) hanno destinazione Zone agricole di interesse paesistico-ambientale - E1 (Art. 49); - foglio 62 part. 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte) , 297 (parte) hanno destinazione Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50); . Il titolo è riferito solamente al F. 62 particelle 63, 64, 72, 81, 295, 296, 297. Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle Aree ad alta percezione visiva (Art. 53); - foglio 62 part. 72 , 81 risultano all'interno della TUT. STRU. GEOMORFOLOGICA: Aree versante e sponde fluviali in dissesto a per.elevata - P3 (Art.55); - foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno della TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA: Versanti con pendenze superiori al 30% (Art. 55); - foglio 62 part. 72 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità elevata P3 - Rischio moderato R1 - P3-R1 (Art. 55); - foglio 62 part. 63 , 64 , 81 , 295 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità media P2 - Rischio medio R2 - P2-R2 - Art. 55; - foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. g. - foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Attualmente nella visura catastale gli immobili esegutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anziche ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXciascuno per la quota di 1/2 di
proprietà come da atto di pignoramento, in quanto dopo la morte di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e volturata la denuncia di successione
della stessa.

2) In riferimento al quesito n. 3, si segnala che nell'atto di pignoramento, uno dei soggetti
esegutati viene citato sia come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI che XXXXXXXXXXXXXXX.

Nelle visure catastali e ipotecarie viene riportato sempre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXmentre
presso i Comuni di nascita (San Ginesio) che nel comune attuale di residenza (Camerino)
viene riconosciuto come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI XXXX come da certificati allegati.

Segnalo che nell'atto di nascita parte I serie A, rilasciato da San Ginesio, si riporta scritto a
mano che il sig. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXin data 16/11/2000 ha celebrato
matrimonio con XXXXnel Comune di Tolentino"; si allegano i certificati di cui sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda all'Allegato.9_Relazione difformità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi quanto descritto all'inizio del punto 8. GIUDIZIO DI
CONFORMITA'
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda all'Allegato.9_Relazione difformità
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN TOLENTINO C.DA SAN MARTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TOLENTINO c.da San Martino, della superficie commerciale di **37.870,00** mq
per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 4,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2006 Pratica n. MC0135961 in atti dal 29/11/2006 (n. 135961.1/2006)
Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa
- foglio 62 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 3802, reddito agrario 16,69 €, reddito dominicale 14,73 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305167 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69826.1/2007)
- foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 784, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162955 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10001.1/2014)
Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, X ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa.
- foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1279, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162951 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9997.1/2014)
Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa.
- foglio 62 particella 72 (catasto terreni), partita 6133, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3700, reddito agrario 21,02 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1983 in atti dal 27/02/1986 (n. 190383)
Attualmente nella visura catastale gli immobili eseguiti sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa
- foglio 62 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1598, reddito agrario 6,19 €, reddito dominicale 4,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. MC0305167 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69826.1/2007)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4410, reddito agrario 22,78 €, reddito dominicale 19,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2006 Pratica n. MC0135961 in atti dal 29/11/2006 (n. 135961.1/2006)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 296 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe FUD ACCERT, superficie 1216, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162955 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10001.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 63 (catasto terreni), partita 6133, qualita/classe semin arbor 4, superficie 8850, reddito agrario 38,85 €, reddito dominicale 34,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1983 in atti dal 27/02/1986 (n. 190383)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa

- foglio 62 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 11231, reddito agrario 58,00 €, reddito dominicale 49,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. MC0162951 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9997.1/2014)

Attualmente nella visura catastale gli immobili esecutati sono tutti intestati ai sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà anzichè ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà come da atto di
pignoramento, in quanto dopo la morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta trascritta e
volutata la denuncia di successione della stessa

Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia accliveIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino).

COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 mt

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 3 - Corpo A: Foglio 62 particelle nn. 63, 64, 72, 81, 295, 296, 297

Piena proprietà ciascuno per le singole quote del presente lotto n.3 costituito da n.7 particelle, ricadenti nel foglio 62 ai nn. particelle 63, 64, 72, 81, 295, 296, 297, aventi forma geometrica approssimabile ad un poligono irregolare, della superficie complessiva di ha 03.78.70.

Il fondo agricolo allo stato attuale presenta con diverse qualità colturali:

- Foglio 62 particella 63, qualità Seminativo Arborato classe 4, superficie 8850 mq, Reddito Dominicale € 34,28 – Reddito Agrario € 38,85;
- Foglio 62 particella 64, porz AA qualità Seminativo Arborato classe 3, superficie 11231 mq, Reddito Dominicale € 49,30 – Reddito Agrario € 58,00 e porz AB qualità Pascolo Arb. classe U, superficie 1279 mq, Reddito Dominicale € 0,40 – Reddito Agrario € 0,53;
- Foglio 62 particella 72, qualità Seminativo classe 3, superficie 3700 mq, Reddito Dominicale € 14,33 – Reddito Agrario € 21,02;
- Foglio 62 particella 81, porz AA qualità Seminativo Arborato classe 4, superficie 3802 mq, Reddito Dominicale € 14,73 – Reddito Agrario € 16,69 e porz AB qualità Uliveto classe 4, superficie 1598 mq, Reddito Dominicale € 4,54 – Reddito Agrario € 6,19;
- Foglio 62 particella 295, qualità Seminativo Arbor. classe 3, superficie 4410 mq, Reddito Dominicale € 19,36 – Reddito Agrario € 22,78;
- Foglio 62 particella 296, porz AA qualità FU D Accert, superficie 1216 mq e porz AB qualità Seminativo classe 3, superficie 784 mq, Reddito Dominicale € 3,04 – Reddito Agrario € 4,45;
- Foglio 62 particella 297, qualità Seminativo Arbor. classe 3, superficie 1000 mq, Reddito Dominicale € 4,39 – Reddito Agrario € 5,16.

Confini Lotto 3:

- a nord con il terreno censito al foglio 62, p.lla 165 (altra proprietà: Gattari Claudio);
- ad est con le p.lle 55 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e la p.lla 71 (altra proprietà: Leoni Silvano) del foglio 62;
- ad ovest con la p.lle 56 e 319 del foglio 62 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- a sud con le p.lle 7 e 13 del foglio 72 (altra proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Situazione Urbanistica Lotto 3:

Il vigente PRG del Comune di Tolentino prevede per l'area in esame la destinazione urbanistica di zona agricola, come riportato nel CDU n. 78/2023:

le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere

la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 62 part. 63 (parte) ha destinazione **Zone agricole normali - EN (Art. 48)**;
- foglio 62 part. 63 (parte) , 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte) , 297 (parte) hanno destinazione **Zone agricole di interesse paesistico- ambientale - E1 (Art. 49)**;
- foglio 62 part. 64 (parte) , 72 (parte) , 81 (parte) , 295 (parte) , 296 (parte) , 297 (parte) hanno destinazione **Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E2 (Art. 50)**;

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli di seguito indicati:

- foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle Aree ad alta percektività visiva (Art. 53);
- foglio 62 part. 72 , 81 risultano all'interno della TUT. STRU. GEOMORFOLOGICA: Aree versante e sponde fluviali in dissesto a per.elevata - P3 (Art.55);
- foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno della TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA: Versanti con pendenze superiori al 30% (Art. 55);
- foglio 62 part. 72 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità elevata P3 – Rischio moderato R1 - P3-R1 (Art. 55);
- foglio 62 part. 63 , 64 , 81 , 295 risultano all'interno del P.A.I. - Pericolosità media P2 - Rischio medio R2 - P2-R2 - Art. 55;
- foglio 62 part. 64 , 81 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo paesaggistico aree tutelate per legge - D.Lgs 42 Art. 142 Comma 1 Lett. g.
- foglio 62 part. 63 , 64 , 72 , 81 , 295 , 296 , 297 risultano all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione Lotto 3: il presente lotto n.3 è costituito da n.7 particelle, ricadenti nel foglio 62 ai nn. particelle 63, 64, 72, 81, 295, 296, 297, aventi forma geometrica approssimabile ad un poligono irregolare, della superficie complessiva di ha 03.78.70.

Lungo la linea di confine ovest della p.lla 64 e tra la p.lla 295 e la p.lla 63 sono presenti due filari di vite tuttavia in cattive condizioni, coperti dalla vegetazione ed apparentemente in stato di abbandono; sulla p.lla 296 invece, sono presenti n.13 piante di olivo ed alcuni alberi da frutto. La parte sommitale della particella 81, per circa 1598 mq, risulta uliveto.

Il fondo agricolo in argomento ha esposizione prevalente a sud, dista in linea d'aria circa 250 mt a nord rispetto al Lotto 1 (capannone e piazzale), e vi si accede da una traversa lungo via Madre Teresa di Calcutta, nelle immediate vicinanze del sottopasso della SS77; inizialmente la strada di accesso è asfaltata poi inizia una strada bianca, che attraversa altre proprietà, per poi imboccare all'altezza della p.lla 319 (altra proprietà) una strada di terra che porta fino alla p.lla 69. Il terreno ha giacitura acclive, da moderata a consistente, ed è posto ad un'altitudine da mt.244 a 304 mt. s.l.m..

Sulla p.lla 296 si rileva la presenza di due manufatti prefabbricati, nella fattispecie due casotti che versano in pessime condizioni, in parte invasi dalla vegetazione. Le due costruzioni realizzate principalmente con struttura in ferro e tamponate con pannelli

sandwich, sia lateralmente che a tetto, sono in pessime condizioni, praticamente da demolire e smaltire in discarica autorizzata, di fatto inagibili. Tali manufatti non risultano essere autorizzati su nessuna delle pratiche esaminate in archivio, quindi da ritenere totalmente abusivi e non sanabili dal punto di vista urbanistico / edilizio.

Il fondo non è libero in quanto attualmente affittato con contratto n. 1232, stipulato il 12/05/2021, registrato in data 04/06/2021, con scadenza 10/11/2025. Il contratto di affitto riguarda anche la p.lla 192 del foglio 72 (non oggetto del procedimento esecutivo) e la particella 15 del foglio 72 oggetto di esecuzione, che risulta affittata anche in un altro contratto di locazione, citato per il lotto 1 (contratto registrato il 13/10/2015 al n. 2392).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotto 3	37.870,00	x	100 %	=	37.870,00
Totale:	37.870,00				37.870,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo il parere dello scrivente il lotto va valutato nel suo insieme, data la conformazione del terreno, l'attuale utilizzo, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Tenuto

conto che gli immobili non sono ad oggi immediatamente liberi in quanto oggetto di contratto di affitto.

Comune	Fg.	Part.	Qualità	classe	R.D.(€)	RA(€)	Sup. mq
Tolentino	62	63	Semin arbor	4	34.28	38.85	8850
		64	Semin arbor	4	49.30	58.00	11231
			Pascolo arbor	U	0.40	0.53	1279
		72	SEMINATIVO	3	14.33	21.02	3700
		81	Semin arbor	4	14.73	16.69	3802
			Uliveto	1	4.54	6.19	1598
		295	Semin arbor	3	19.36	22.78	4410
		296	FU da Accert				1216
			Semin arbor	3	3.04	4.45	784
		297	Semin arbor	3	4.39	5.16	1000
Sommano							37870

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.870,00 x 1,20 = **45.444,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione immobile non libero (affittato)	-3.635,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.808,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.808,48

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto dello stato attuale, della tessitura, dell'esposizione, delle vie di accesso, delle attuali destinazioni d'uso agricolo, tenendo conto del mercato attuale e del fatto che i terreni attualmente sono affittati.

Pertanto, per la scelta del valore, si sono presi in considerazione terreni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed il valore unitario adottato per le superfici è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Tolentino e Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: tecnici e agenti immobiliari operanti nella zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	37.870,00	0,00	41.808,48	41.808,48
				41.808,48 €	41.808,48 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene l'insieme di immobili indivisibile e dovendo stimare il più probabile valore di mercato, di dover utilizzare il metodo per stima comparativa, accertando i prezzi di mercato della zona ed attribuendo gli stessi ai beni in oggetto, tenendo anche conto dei prezzi medi agricoli della zona.

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: **€. 41.808,48**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.808,48**

data 31/03/2024

il tecnico incaricato
Sandro Farabollini