



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM ANTONIO CAPORALETTI

CF: CPRNTN60L08C770D
con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6
telefono: 3482284324
email: antoniocaporaletti@libero.it
PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CASA COLONICA DEI PRIMI DEL 900 RISTRUTTURATA NEL 2001. ESPOSIZIONE N-O-S, MURO IN COMUNIONE A EST CON PARTICELLA 71. L'IMMOBILE SI ARTICOLA SU TRE PIANI. ZONA GIORNO AL PIANO TERRA, ZONA NOTTE AL PRIMO E SOFFITTA AL SECONDO. FNITURE DI MEDIA QUALITA'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 317 mq, rendita 50,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

A.1 **cascina.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **cascina.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **posto auto** a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CIRCA MT 2,00-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
DEVE ESSERE ACCATASTATO COME C/6

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

355,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.900,00
Data della valutazione:	26/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Vocaturo Cesare ai nn. 2900/427 di repertorio, iscritta il 18/12/2004 a FERMO ai nn. 10831/2755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARAMZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobili, stipulata il 07/02/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 247/2018 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a FERMO ai nn. 1331/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:

La particella 261 sub.ni 2,6,7 e 8 derivano dalla particella 261 sub.ni 3, 4 e 5. Le particelle 261 sub.ni 3,4 e 5 derivano dalle particelle 71 sub.ni 4, 6, 11, 13 e 15. Le particelle 71 sub.ni 11, 13 e 15 derivano dalle particelle 71 sub.ni 1, 5, 8 e 9. Le particelle 71 sub.ni 8 e 9 derivano dalla particella 71 sub 2. La particella 262 deriva dalla particella 72. Le particelle 265 e 266 derivano dalla particella 171.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO, con atto stipulato il 22/03/1996 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 82080/7419 di repertorio, trascritto il 04/04/1996 a FERMO ai nn. 2073/1521

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE N. **545/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIPARAZIONE DANNI E MIGLIORAMENTO SISMICO , rilasciata il 11/04/2001 con il n. 809/545 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2323/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/06/2007.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni prospettiche
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: rapidi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON ACCATASTATO
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ACCATASTAMENTO: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 6.
ACCATASTATO ALL'ATTUALITA' F/2 - DEVE ESSERE ACCATASTATO C/6

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
CASA COLONICA DEI PRIMI DEL 900 RISTRUTTURATA NEL 2001. ESPOSIZIONE N-O-S, MURO IN COMUNIONE A EST CON PARTICELLA 71. L'IMMOBILE SI ARTICOLA SU TRE PIANI. ZONA GIORNO AL PIANO TERRA, ZONA NOTTE AL PRIMO E SOFFITTA AL SECONDO. FNITURE DI MEDIA QUALITA'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 317 mq, rendita 50,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	317,00	x	100 %	=	317,00
Totale:	317,00				317,00

ACCESSORI:

cascina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

cascina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	317,00	x	500,00	=	158.500,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	500,00	=	0,00
					158.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 158.500,00

BENI IN SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di CIRCA MT 2,00-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 261 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN SALVATORE N. 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
DEVE ESSERE ACCATASTATO COME C/6

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
GARAGE	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 300,00 = **11.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANTA VITTORIA IN MATENANO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	317,00	0,00	158.500,00	158.500,00

B	posto auto	38,00	0,00	11.400,00	11.400,00
				169.900,00 €	169.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **15.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 98, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 0,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 860, reddito agrario 2,44 € reddito dominicale 2,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 302, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 0,86 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U , superficie 400, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIV ARB 02, superficie 2696, reddito agrario 13,23 € reddito dominicale 10,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO U, superficie 924, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 2,15 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD 02, superficie 3710, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,19 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 172 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 1245, reddito agrario 5,79 € reddito dominicale 3,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 172 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 915, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4260, reddito agrario 18,70 € reddito dominicale 11,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PETROCCHI

Presenta una forma IRREGOLARE, una tessitura prevalente ARGILLOSO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.410,00 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:	€ 23.115,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.115,00
Data della valutazione:	26/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Vocaturo Cesare ai nn. 2900/427 di repertorio, iscritta il 18/12/2004 a FERMO ai nn. 10831/2755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARAMZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobili, stipulata il 07/02/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 247/2018 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a FERMO ai nn. 1331/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO, con atto stipulato il 22/03/1996 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 82080/7419 di repertorio, trascritto il 04/04/1996 a FERMO ai nn. 2073/1521

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA VITTORIA IN MATENANO VIA SAN SALVATORE 70, della superficie commerciale di **15.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 98, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 0,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: SANTONI

- foglio 5 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 860, reddito agrario 2,44 € reddito dominicale 2,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 302, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 0,86 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U , superficie 400, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SANTONI
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIV ARB 02, superficie 2696, reddito agrario 13,23 € reddito dominicale 10,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO U, superficie 924, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 2,15 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD 02, superficie 3710, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,19 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 172 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 1245, reddito agrario 5,79 € reddito dominicale 3,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: GALANTE ANNA MARIA
- foglio 5 particella 172 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 915, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4260, reddito agrario 18,70 € reddito dominicale 11,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PETROCCHI

Presenta una forma IRREGOLARE, una tessitura prevalente ARGILLOSO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	15.410,00	x	100 %	=	15.410,00
Totale:	15.410,00				15.410,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15.410,00 x 1,50 = **23.115,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.115,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.115,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANTA VITTORIA IN MATENANO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	15.410,00	0,00	23.115,00	23.115,00
				23.115,00 €	23.115,00 €

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: **€ 23.115,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.115,00**

data 26/02/2023

il tecnico incaricato
GEOM ANTONIO CAPORALETTI