



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF: MCHRSL62S60F501B
con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41
telefono: 3289591512
fax: 0734939214
email: r.lia.michetti@gmail.com
PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato rurale in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***), con usufruttuaria non eseguita *** DATO OSCURATO ***

Porzione di fabbricato rurale vetusto avente ingresso da altra porzione non di proprietà e costituita al piano terra da un soggiorno con ripostiglio/deposito adiacente avente accesso autonomo esterno dalla corte comune, al piano primo da due camere e al piano secondo sottotetto da vano unico. Il bene, che è privo di servizi igienici e cucina, presenta finiture di mediocre qualità ed è in cattivo stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 227 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAQUA n. 4, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/10/2000, di cui alla Pratica n. 103235 (n. 1915.1/2000)
Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 part.97), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28 part.326), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, oltre sottotetto, con altezze interne utili di circa m.2,20 al p.T, m.2,46 al p.1 e media di m.1,75 al p.sottotetto. L'immobile risulta costruito in epoca anteriore all'1/09/1967, come da atto notarile di provenienza che si allega.

B

Magazzino agricolo/rimessa da sanare a laboratorio in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di **127,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuario non eseguita *** DATO OSCURATO ***

Manufatto edilizio su terreno in pendenza costituito da più corpi di fabbrica adiacenti a varie quote e con diverse altezze utili interne di caratteristiche costruttive di tipo misto, con finiture di pessima qualità e in pessimo stato di conservazione, avente accesso da corte comune. Allo stato attuale il fabbricato viene utilizzato quale magazzino agricolo ovvero rimessa e non quale laboratorio artigianale, destinazione d'uso quest'ultima per cui è stata inoltrata domanda di condono edilizio ancora non perfezionata con rilascio di titolo abilitativo a sanatoria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 227 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAQUA n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/10/2000, di cui alla Pratica n. 103235 (n. 1915.1/2000)
Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 part.97) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28

part.326), salvo altri

L'edificio sviluppa un solo piano fuori terra a diverse quote e con diverse altezze interne utili di m.2,30, m.2,65, m.2,25 e media di m.4,10. Immobile è stato costruito nell'anno 1964.

C

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **4.190,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non esecutata *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.4.190 in pendenza, di qualità seminativa arborata, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 346 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR Cl.3, superficie 4190, reddito agrario 23,80 €, reddito dominicale 17,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/09/2000 n. 3026.1/2000 di cui alla Pratica n. 38856 in atti dal 16/09/2000
Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i.u. di cui al F.28 part.227 subb.2-3) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3 e u.i. in C.T. al F.28 part.349), salvo altri.

D

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **1.620,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non esecutata *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.1.620 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 228 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 4, superficie 1620, reddito agrario 8,37 €, reddito dominicale 5,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/09/1976
Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i. in C.T. al F.28 partt.346 e 229 e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 part.89, salvo altri.

E

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **8.290,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non esecutata *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.8.290 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 229 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 5, superficie 8290, reddito agrario 38,53 €, reddito dominicale 25,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2002 Pratica n. 157574 in atti dal 10/10/2002 MOD. 26 PROT. 11/686 DEL 1993 (n. 3926.1/2002)
Coerenze: distacco da strada Contrada laqua, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 part.97), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 partt. 86 e 91) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28 part.228), salvo altri.

F

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di

5.890,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non esecutata *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.5.890 di qualità seminativa, posto a ridosso di area cimiteriale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 35 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 5890, reddito agrario 33,46 €, reddito dominicale 24,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2002 Pratica n. 157574 in atti dal 10/10/2002 MOD. 26 PROT. 11/686 DEL 1993 (n. 3926.1/2002)
Coerenze: area cimiteriale, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.29 part. 38 sub.1), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.29 partt.235 e 22) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.29 part.236), salvo altri.



Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non esecutata *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.820 di qualità seminativa, posto in prossimità di area cimiteriale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 820, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 3,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/09/1976
Coerenze: distacco da area cimiteriale, proprietà stessa ditta (u.i. al F.29 part.35), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F. 29 partt.22 e 234), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.29 part. 257) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.29 part.520), salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.034,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.552,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.500,00
Data della valutazione:	14/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal debitore.

All'atto del sopralluogo tutti gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato e dell'usufruttuaria; l'inesistenza di contratti di locazione o altri atti limitativi d'uso risulta anche da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 25/01/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 22/12/2016 a Fermo ai nn. 8317 R.G. e 1450 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo del 13/12/2016 di cui al n.rep.2783 / 2016.

Importo ipoteca: € 45.000,00.

Importo capitale: € 30.204,18.

La formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva e ad altri beni in Magliano di Tenna (FM).

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €319,00.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 11/08/2017 a Fermo ai nn. 6701 R.G. e 986 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 13/07/2017, di cui al n.rep.636 / 2017.

Importo ipoteca: € 38.299,46.

Importo capitale: € 38.299,46.

La formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva e ad altri beni in Magliano di Tenna (FM).

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 25/10/2021 a Fermo ai nn. 8715 R.G. e 6757 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/09/2021 di cui al n.rep.1335.

La formalità è riferita a immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Montegiorgio (FM) al Foglio 28 particella 227 subb. 2-3 e nel Catasto Terreni del Comune di Montegiorgio (FM) al Foglio 28 particelle 228 - 229 - 346 e al Foglio 29 particelle 35 - 236.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione ammonterebbero a €294,00.

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 1/1 della nuda proprietà con diritto di usufrutto sull'intero a *** DATO OSCURATO *** , in forza di compravendita (dal 29/04/1989), con atto stipulato il 29/04/1989 a firma di Notaio Lorenzo Ciuccarelli di cui al n. 55372 di repertorio, registrato il 16/05/1989 a Fermo ai nn. 794 Vol.IV, trascritto il 15/05/1989 a Fermo ai nn. 2827 R.G. e 2051 R.P.

La compravendita di cui sopra è riferita agli immobili distinti nel Catasto rustico ovvero terreni del Comune di Montegiorgio (FM) al Foglio 28 con particelle 227- 228 - 229 - 230 e al Foglio 29 particelle 35 - 236.

Il fabbricato rurale di cui alla particella n.227 del Foglio 28, risulta già all'impianto meccanografico del 23/09/1976 come censito nel Catasto terreni del Comune di Montegiorgio (FM) senza subalterni e successivamente introdotto nel Catasto fabbricati unitamente al manufatto ad uso laboratorio per Tipo Mappale del 16/09/2000 di cui al n. 38856 di pratica (n. 3026.1/2000), con soppressione/variazione delle particelle 230, 347 e 346 del medesimo Foglio di mappa.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che presso il Comune di Montegiorgio non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo per il vetusto fabbricato rurale costruito anteriormente all'1/09/1967 di cui la porzione pignorata è parte mentre risulta rintracciata domanda di condono edilizio non perfezionata con rilascio di titolo abilitativo per il manufatto accatastato quale laboratorio, ad oggi utilizzato a magazzino agricolo/rimessa, costruito nell'anno 1964 senza rilascio di Licenza edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 3116 / 1986, per richiesta inoltrata da *** DATO OSCURATO *** relativamente a lavori di costruzione di manufatto destinato alle attività agricole senza Licenza Edilizia nell'anno 1964, con successiva trasformazione in laboratorio, presentata il 30/05/1986 con il n. 3116 progr. 0633045804/1/2 di protocollo, con titolo abilitativo a sanatoria **non ancora rilasciato**.

Il titolo è riferito a magazzino agricolo/rimessa da condonare con destinazione d'uso a laboratorio, attualmente identificato nel Catasto fabbricati al Foglio 28 Particella 227 Subalterno 3.

Dalla documentazione fornita dall'U.T. del Comune di Montegiorgio (FM) si rileva lettera del 3/02/2005 di cui al n.prot. 1710 indirizzata all'originario richiedente per impossibilità di rilascio di P.d.C. in sanatoria a causa del mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione, dovuti in misura pari a € 172,28 e ad oggi non ancora versati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 64 del 05/06/2001 e ss.mm.ii. ed adeguato al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale.

Gli immobili ricadono tutti in zona E agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici

Si riportano di seguito i dati relativi alle particelle di terreno, come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 4/10/2023:

- Foglio 28 particella 227 (area di sedime e corte dei fabbricati pignorati) in Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.) - Ambito di tutela dei Crinali (art. 47 delle N.T.A.);

- Foglio 28 particella 228 in Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.), quasi totalmente Ambiti di tutela dei Corsi d'acqua (art. 45 delle N.T.A.);

- Foglio 28 particella 229 in Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.), marginalmente in Ambiti di tutela dei Corsi d'acqua (art. 45 delle N.T.A.);

- Foglio 28 particella 346 in Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.), in gran parte in Ambiti di tutela dei Corsi d'acqua (art. 45 delle N.T.A.) e in parte Ambito di tutela dei Crinali (art. 47 delle N.T.A.);

- Foglio 29 particella 35 in gran parte in Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.) e in parte in Zona omogenea "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale ovvero Attrezzature tecniche "FC5" (art. 34 delle N.T.A.) e in Zona di Rispetto cimiteriale (art. 41 delle N.T.A.), quasi totalmente in Ambito di tutela dei Crinali (art. 47 delle N.T.A.) e marginalmente in Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.);

- Foglio 29 particella 236 quasi totalmente Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.) e in minima parte in Zona omogenea "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale ovvero Attrezzature tecniche "FC5" (art. 34 delle N.T.A.) e Zone a verde Pubblico V4 a parco urbano (art. 32 delle N.T.A.) nonchè in fascia di Rispetto cimiteriale (art. 41 delle N.T.A.), in Ambito di tutela dei Crinali (art. 47 delle N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile abusivo costruito nel 1964 e successivamente variato nella destinazione da accessorio agricolo a laboratorio risulta condonato ma è privo di titolo abilitativo a sanatoria in quanto non sono stati versati gli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione (normativa di riferimento: Legge 47/1985 come successivamente aggiornata e modificata)

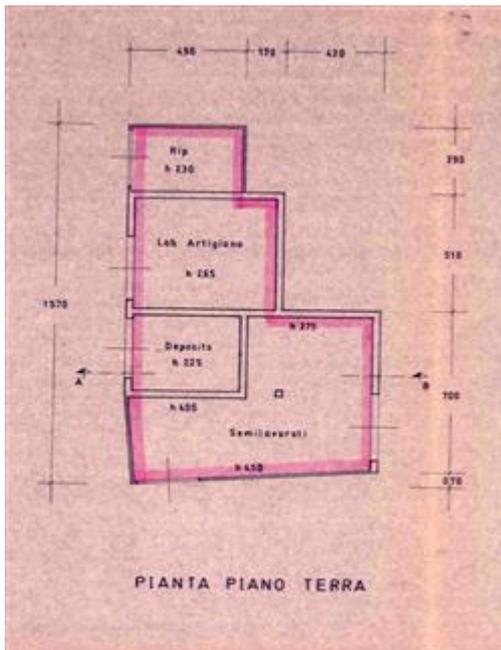
Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di subentro nella proprietà per rilascio titolo abilitativo a sanatoria con versamento oneri di urbanizzazione primaria richiesti dall'U.T.C. in data 3/02/2005 in misura di €.172,28 oltre eventuale integrazione e spese accessorie.

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

Costi di regolarizzazione:

- pagamento oneri per urbanizzazione primaria non versati dal richiedente la sanatoria, spese aggiuntive per eventuale integrazione somma e varie, a forfait: €. 300,00.

Dalle informazioni ricevute dall'U.T.C. per il rilascio del titolo abilitativo la sanatoria deve essere perfezionata col versamento degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria, come da lettera del Comune di Montegiorgio inviata all'originario proprietario richiedente il condono edilizio *** DATO OSCURATO *** del 3/02/2005 di cui al n.prot.1710, che si allega alla presente.



Planimetria del manufatto oggetto di condono allegata a nota integrativa



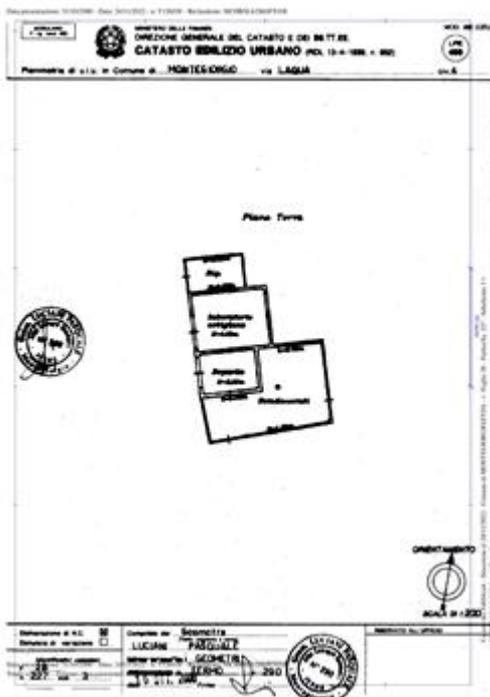
Magazzino agricolo/cimena con condono a laboratorio da perfezionare



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale attuale



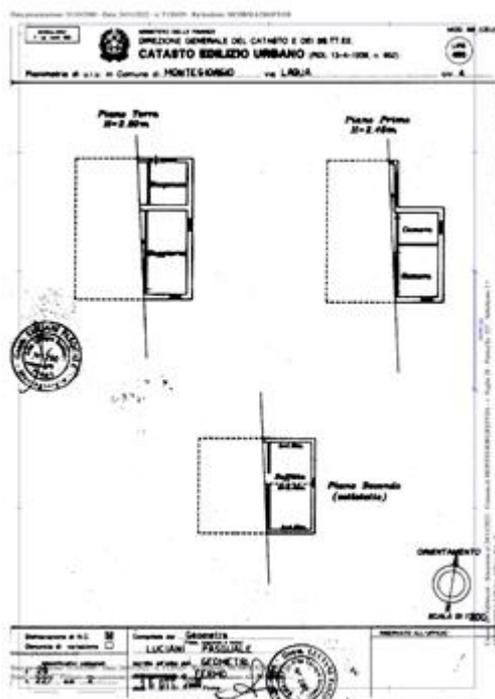
Magazzino agricolo/cimena con condono a laboratorio da perfezionare



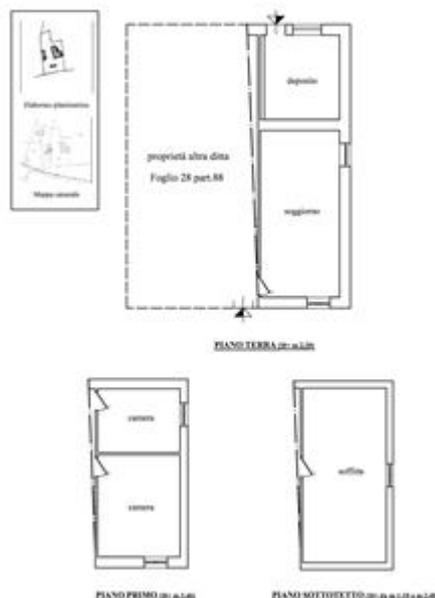
Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che l'immobile anzidetto, sebbene la mappa non sia stata aggiornata con la sagoma dello stesso, è presente nell'elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni assegnati.



Planimetria catastale attuale



Piante di rilievo indicative dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)

Per il laboratorio in Zona Agricola di P.R.G., con condono da perfezionare col rilascio di titolo abilitativo in quanto destinazione non ammessa, vedasi paragrafo relativo alla conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato rurale in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di **97,00 mq** per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****), con usufruttuaria non eseguita ***** DATO OSCURATO *****

Porzione di fabbricato rurale vetusto avente ingresso da altra porzione non di proprietà e costituita al piano terra da un soggiorno con ripostiglio/deposito adiacente avente accesso autonomo esterno dalla corte comune, al piano primo da due camere e al piano secondo sottotetto da vano unico. Il bene, che

è privo di servizi igienici e cucina, presenta finiture di mediocre qualità ed è in cattivo stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 227 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAQUA n. 4, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/10/2000, di cui alla Pratica n. 103235 (n. 1915.1/2000)

Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 part.97), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28 part.326), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, oltre sottotetto, con altezze interne utili di circa m.2,20 al p.T, m.2,46 al p.1 e media di m.1,75 al p.sottotetto. L'immobile risulta costruito in epoca anteriore all'1/09/1967, come da atto notarile di provenienza che si allega.



Soggiorno al piano terra



Piano sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:		
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato rurale vetusto avente ingresso da altra porzione non di proprietà e costituito al piano terra da un soggiorno con ripostiglio/deposito adiacente avente accesso autonomo esterno dalla corte, al piano primo da due camere e al piano secondo sottotetto da vano unico. Il bene, che presenta finiture di mediocre qualità ed è cattivo stato di conservazione generale, si trova in Zona agricola E di P.R.G. e non risulta abitabile in senso proprio in quanto sprovvisto di servizi igienici e cucina, con impianti elettrico e di riscaldamento non autonomi poichè in comune con la limitrofa porzione non di proprietà di cui più sopra.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> in muratura	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> verosimilmente a struttura lignea con tavelle	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a due falde con capriate in legno avente, vecchia struttura lignea con tavolame in cattive condizioni di conservazione e superiore manto di coppi.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> in mattoni a vista con rappezzati in malta cementizia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte ad anta su cerniere in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre ad ante su cerniere in legno, provviste di avvolgibili in plastica.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica al piano terra e primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sotto traccia, in comune con l'abitazione adiacente e di conformità non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sotto traccia, in comune con abitazione adiacente, con radiatori e di conformità non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
piano terra e primo	81,00	x	100 %	=	81,00
piano sottotetto	32,00	x	50 %	=	16,00

Totale:	113,00	97,00
----------------	---------------	--------------

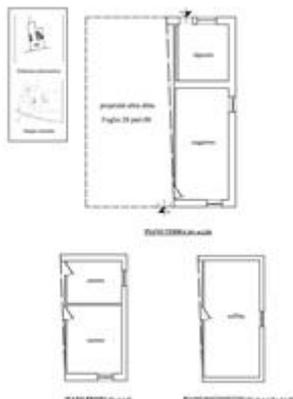


Foto aerea del fabbricato di cui il bene pignorato é parte

Piante di rilievo indicative dello stato di fatto con indicazioni di individuazione in mappa della porzione di fabbricato pignorata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 250,00 = **24.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.250,00**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

MAGAZZINO AGRICOLO DA SANARE A LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino agricolo/rimessa da sanare a laboratorio in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua n.4, della superficie commerciale di **127,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuario non eseguita *** DATO OSCURATO ***

Manufatto edilizio su terreno in pendenza costituito da più corpi di fabbrica adiacenti a varie quote e con diverse altezze utili interne di caratteristiche costruttive di tipo misto, con finiture di pessima qualità e in pessimo stato di conservazione, avente accesso da corte comune. Allo stato attuale il fabbricato viene utilizzato quale magazzino agricolo ovvero rimessa e non quale laboratorio artigianale, destinazione d'uso quest'ultima per cui é stata inoltrata domanda di condono edilizio ancora non perfezionata con rilascio di titolo abilitativo a sanatoria

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto edilizio su terreno in pendenza costituito da corpi di fabbrica adiacenti a varie altezze e con caratteristiche costruttive di tipo misto, con finiture di pessima qualità e in pessimo stato di conservazione, avente accesso da corte comune. Allo stato attuale il fabbricato viene utilizzato quale magazzino agricolo e rimessa non presentando i requisiti di legge per poter essere adibito a laboratorio artigianale. Sulle pareti esterne, inoltre, risultano apposte tettoie abusive da smantellare anch'esse di pessima qualità costruttiva e in pessime condizioni di conservazione.

Delle Strutture:

strutture verticali: di tipo misto in muratura di laterizi, mattoni e blocchetti di cemento, con pilastro e paletti da vigneto di sostegno pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

copertura: a lastre ondulate su solai in travetti di legno con tavelle/tavolame o metallo molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato con lastre ondulate di materiale del tipo eternit sulla facciata prossima alla strada molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

pavimentazione interna: in battuto di cemento molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

infissi esterni: portoni e serrande realizzati in metallo pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

Degli Impianti:

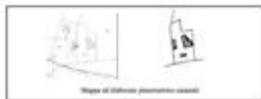
elettrico: fuori traccia e di conformità non rilevabile ★★★★★★★★★★★★

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
Magazzino agricolo/rimessa condonato a laboratorio senza titolo abilitativo	127,50	x	100 %	=	127,50
Totale:	127,50				127,50



Magazzino agricolo/rimesa con condono a laboratorio da perfezionare



Vista aerea del fabbricato

Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,50 x 200,00 = 25.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.500,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **4.190,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) con usufruttuaria non eseguita ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****

Terreno agricolo di mq.4.190 in pendenza, di qualità seminativa arborata, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR Cl.3, superficie 4190, reddito agrario 23,80 €, reddito dominicale 17,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/09/2000 n. 3026.1/2000 di cui alla Pratica n. 38856 in atti dal 16/09/2000
Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i.u. di cui al F.28 part.227 subb.2-3) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u in C.F. al F.28 part.88 subb.2-3 e u.i. in C.T. al F.28 part.349), salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di mq.4.190 in pendenza, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo di tipo seminativo arborato	4.190,00	x	100 %	=	4.190,00

Totale:	4.190,00	4.190,00
----------------	-----------------	-----------------



Stralcio di mappa per individuazione terreno



Vista aerea zona di ubicazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.190,00 x 2,14 = **8.966,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.966,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.966,60**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **1.620,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) con usufruttuaria non eseguita ***** DATO OSCURATO *****

Terreno agricolo di mq.1.620 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO Cl. 4, superficie 1620, reddito agrario 8,37 €, reddito dominicale 5,86 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 23/09/1976

Coerenze: distacco da strada Contrada Laqua, proprietà stessa ditta a due lati (u.i. in C.T. al F.28 partt.346 e 229 e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T, al F.28 part.89, salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di mq.1.620 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo di tipo seminativo	1.620,00	x	100 %	=	1.620,00
Totale:	1.620,00				1.620,00



Stralcio di mappa per individuazione terreno



Vista aerea zona di ubicazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.620,00 x 2,10 = 3.402,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.402,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.402,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **8.290,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non eseguita *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.8.290 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 229 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 5, superficie 8290, reddito agrario 38,53 €, reddito dominicale 25,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2002 Pratica n. 157574 in atti dal 10/10/2002 MOD. 26 PROT. 11/686 DEL 1993 (n. 3926.1/2002)
Coerenze: distacco da strada Contrada laqua, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in

C.T. al F.28 part.97), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.28 partt. 86 e 91) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.28 part.228), salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di mq.8.290 in pendenza, di qualità seminativa, posto in zona prossima ai fabbricati di cui ai corpi A e B.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo di tipo seminativo	8.290,00	x	100 %	=	8.290,00
Totale:	8.290,00				8.290,00



Stralcio di mappa per individuazione terreno



Vista aerea zona di ubicazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.290,00 x 2,10 = 17.409,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.409,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.409,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **5.890,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) con usufruttuaria non eseguita *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo di mq.5.890 di qualità seminativa, posto a ridosso di area cimiteriale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 35 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 5890, reddito agrario 33,46 €, reddito dominicale 24,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2002 Pratica n. 157574 in atti dal 10/10/2002 MOD. 26 PROT. 11/686 DEL 1993 (n. 3926.1/2002)
Coerenze: area cimiteriale, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.29 part.

38 sub.1), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al F.29 partt.235 e 22) e proprietà stessa ditta (u.i. in C.T. al F.29 part.236), salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

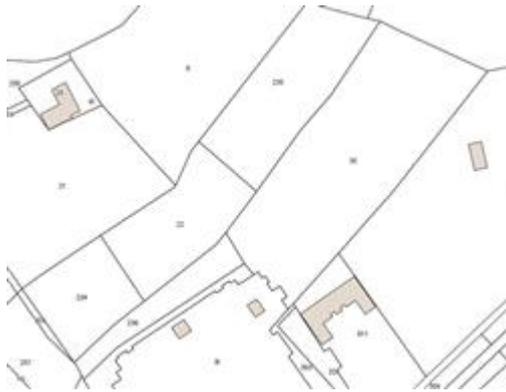
Terreno agricolo di mq.5.890 di qualità seminativa, posto a ridosso di area cimiteriale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo di tipo seminativo	5.890,00	x	100 %	=	5.890,00
Totale:	5.890,00				5.890,00



Stralcio di mappa per individuazione terreno



Vista aerea zona di ubicazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.890,00 x 2,10 = **12.369,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.369,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.369,00**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA LAQUA 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

Terreno agricolo in MONTEGIORGIO (FM) alla Contrada Laqua, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) con usufruttuaria non eseguita ***** DATO OSCURATO *****

Terreno agricolo di mq.820 di qualità seminativa, posto in prossimità di area cimiteriale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO Cl. 3, superficie 820, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 3,39 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Impianto meccanografico del 23/09/1976
Coerenze: distacco da area cimiteriale, proprietà stessa ditta (u.i. al F.29 part.35), proprietà ***** DATO OSCURATO ***** (u.i. in C.T. al F. 29 partt.22 e 234), proprietà ***** DATO OSCURATO ***** (u.i. in C.T. al F.29 part. 257) e proprietà ***** DATO OSCURATO ***** (u.i. in C.T. al F.29 part.520), salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad essa



Vista del manufatto attualmente utilizzato a magazzino agricolo e rimessa area di sedime in pendenza, con terreni agricoli adiacenti o prossimi ad esso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di mq.820 di qualità seminativa, posto in prossimità di area cimiteriale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo di tipo seminativo	820,00	x	100 %	=	820,00
Totale:	820,00				820,00



Stralcio di mappa per individuazione terreno



Vista aerea zona di ubicazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 820,00 x 2,10 = **1.722,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.722,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.722,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nel caso dei manufatti edilizi tale valore risulta comprensivo dell'incidenza della corte esterna comune ovvero dell'area di sedime e pertinenza degli stessi; esso tiene conto anche del cattivo stato di conservazione e, nel caso della porzione ad uso abitativo, della necessità di costituzione di ingresso e vano scala autonomi nonché di dotazione di impianti anch'essi autonomi.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, la maggior parte di essi si trova in posizione prossima ai fabbricati e soltanto due, di cui uno considerabile alla stregua di frustolo, a poca distanza dagli stessi; per essi, in assenza di pubblicazione dei dati dei prezzi medi dei terreni agricoli della provincia di Fermo pubblicati dalla Regione Marche per l'anno in corso, si è attinto al listino della limitrofa Zona agraria n.6 della provincia di Macerata, per caratteristiche orografiche e di coltivazione dei fondi simile alla zona della provincia di Fermo in cui è ubicato il Comune di Montegiorgio, con riferimento specifico al Bollettino Ufficiale della Regione Marche n.25 del 16/03/2023.

La decisione di raggruppare tutti i beni in un unico Lotto comprensivo di terreni e fabbricati è stata

dettata dalle cattive qualità costruttive e di conservazione di questi ultimi, che ne rendono impossibile la vendita per singolo corpo, considerando anche l'impossibilità di utilizzo autonomo a fini abitativi della porzione di fabbricato rurale e del mancato rilascio del titolo abilitativo successivo al condono edilizio inoltrato per il fabbricato abusivo ad uso laboratorio, in realtà utilizzato quale magazzino agricolo e rimessa.

Il valore di mercato complessivo ottenuto è stato decurtato del valore del diritto di usufrutto in favore di *** DATO OSCURATO *** con riferimento all'età della stessa, in base al decreto interdirigenziale 20 dicembre 2022 (G.U. n.304 del 30.12.2022) con il quale è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse del 5% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2022 (G.U. n. 292 del 15.12.2022), in vigore dal 1° gennaio 2023. Sulla scorta dei suddetti coefficienti risulta che il diritto di usufrutto vitalizio per persone che abbiano un'età compresa fra 73 e 75 anni debba essere stimato nella misura del 35% del valore immobiliare e, pertanto, si è decurtato dal valore commerciale dei beni ottenuto l'importo derivante dall'applicazione della suddetta percentuale.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: BEDETTA Immobiliare di Porto Sant'Elpidio (FM), CASAPIU' Immobiliare di Civitanova Marche (MC) e RECASA Immobiliare di Servigliano (FM), osservatori del mercato immobiliare B.U.R. Marche e OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di fabbricato rurale	97,00	0,00	24.250,00	24.250,00
B	magazzino agricolo da sanare a laboratorio	127,50	0,00	25.500,00	25.500,00
C	terreno agricolo	4.190,00	0,00	8.966,60	8.966,60
D	terreno agricolo	1.620,00	0,00	3.402,00	3.402,00
E	terreno agricolo	8.290,00	0,00	17.409,00	17.409,00
F	terreno agricolo	5.890,00	0,00	12.369,00	12.369,00
G	terreno agricolo	820,00	0,00	1.722,00	1.722,00
				93.618,60 €	93.618,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
usufrutto in favore di persona di età compresa fra 73 e 75 anni	-35%	-32.766,51
		32.766,51 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

*** DATO OSCURATO ***

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.552,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 52,09**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.500,00**

data 14/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti