

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 82/2018
G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1) PREFERAZIONE

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorni dall'udienza prevista per il giorno

30 Luglio 2024

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

Punto 1)

- *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- *la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Punto 2)

- *è stato allegato l'estratto di mappa catastale;*
- *i dati catastali attuali pignorati dell'immobile sono indicati nella certificazione notarile.*

Punto 3)

- *il sottoscritto esperto ha acquisito il certificato dell'estratto di matrimonio dei coniugi esegutati.*

Punto 4.c)

- *La costruzione degli immobili di cui alle Particelle 15 e 17, è stata iniziata anteriormente al 2 settembre 1967. Questo è emerso dall'indagine fotogrammetrica del 1956.*

Punto 4.e)

- *sono allegate alla presente i Certificati di destinazione urbanistica dei terreni.*

Punto 4.g)

- *Oltre ai coniugi esegutati, ci sono altri comproprietari che ne condizionano la costituzione dei lotti secondo la seguente tabella:*



LOTTO	IMMOBILE		ESECUTATI	COMPROPRIETARI
1	APPARTAMENTO	FOGLIO 69 PART. 17 SUB 3	Solo un coniuge è esecutato per la quota totale di 80/126.	Tre comproprietari di cui due deceduti. Uno di questi era solo usufruttuaria. Totale quota 46/126.
	DEPOSITO	FOGLIO 69 PART. 17 SUB 2		
2	ABITAZIONE	FOGLIO 69 PART. 15	Entrambi i coniugi sono eseguiti per la quota totale di $1/2 + 1/2 = 1/1$.	Nessuno
	TERRENO P14	FOGLIO 69 PART. 14		
3	TERRENO P19	FOGLIO 69 PART. 19	Solo un coniuge è esecutato per la quota totale di 1/2.	L'altro coniuge è comproprietario, ma non esecutato. Totale quota di 1/2.
	TERRENO P18	FOGLIO 69 PART. 18		
	TERRENO P13	FOGLIO 69 PART. 13		
	TERRENO P20	FOGLIO 69 PART. 20		
	RIMESSA	FOGLIO 69, PART. 584 SUB1. (si trova sul terreno Particella 14)		

- Bozza di progetto divisionale:

*Il **Lotto 1** può essere ulteriormente suddiviso in due, ovvero separando il Deposito dall'Appartamento. Questa suddivisione non permette comunque di separare totalmente la quota dell'esecutato.*

*Il **Lotto 2** non è soggetto a divisione poiché totalmente appartenente degli eseguiti.*

*Nel **Lotto 3** la quota del debitore (ovvero $1/2$) può essere comodamente divisa e separata dalla parte restante del Lotto, in quanto il valore della totalità dei terreni corrisponde quasi perfettamente alla metà del valore dell'intero Lotto. Infatti la somma dei valori dei soli terreni (P19+P18+P13+P20) è prossima al valore della quota debitoria (con scarto di circa 6 euro). Per cui la vendita può essere eseguita per la totalità dei soli terreni (posizioni A+B+C+D della Perizia).*

Punti 4.l)

- I lotti sono stati suddivisi in base ai comproprietari comuni. La Rimessa di cui alla Particella 584 Sub 1 è assegnata al Lotto 3 pur trovandosi sul terreno Particella 14 al confine con altra Particella.

Punti 4.m)

- Non vi sono contratti di affitto/locazione

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

NOTE:

La Casa colonica di cui alla Particella 15 è quasi totalmente diroccata. La Rimessa agricola, di cui alla Particella 584 Sub 1, è stata individuata dall'Agenzia Entrate/Conservatoria immobiliare a seguito di rilievi fotogrammetrici. Pertanto, se pur soggetta ad accertamento, è stata accatastata d'ufficio e assegnata ad un solo proprietario. La Rimessa si trova sul confine del Terreno agricolo Particella 14, anche quest'ultimo soggetto ad accertamento.



2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresi si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.



3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO
- 2) STATO DI FAMIGLIA
- 3) ESTRATTO DI MATRIMONIO
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONI
- 5) VISURA CATASTALE
- 6) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 8) PLANIMETRIE
- 9) RILIEVO FOTOGRAMMETRICO
- 10) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 11) VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 12) ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE/AFFITTO
- 13) BENI PERIZIATI
- 14) ALTRI ALLEGATI

Con osservanza

Fermo, li 05-05-2024



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI FINO 1 SECURITISATION S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **235,42** mq per la quota di 80/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è un casale che si trova in prossimità di una strada secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Le facciate dell'edificio sono esternamente intonacate e mattoni faccia a vista. L'immobile è stato successivamente ampliato, mentre esternamente, principalmente nel livello seminterrato, presenta una piccola corte perimetrale anche pavimentata. All'interno della casa vi è un unico appartamento che si sviluppa su tre Piani, di cui uno è seminterrato rispetto al piano stradale. L'ingresso principale si trova nel Piano seminterrato (PS1) e si può raggiungere attraverso un cancello pedonale e successiva rampa di scale. Da qui si arriva ad un piccolo cortile, che si sviluppa maggiormente su due lati del perimetro della casa, da cui si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento.

Anche se vi sono svariati ingressi, quello principale è in corrispondenza del vano scala interno in cui vi è un piccolissimo disimpegno. Il Piano S1 è costituito dalla sola zona giorno. A destra del vano scala c'è una stanza che funge attualmente da ampia cucina. Da questa si transita direttamente al soggiorno con camino e poi, a seguire, in un lungo e umido locale che veniva usato inizialmente come cucina. Il soggiorno ha anche una porta che permette di uscire direttamente sul cortile. A sinistra del vano scala si accede invece ad un'ampia stanza attualmente utilizzata come stileria. Nella stanza, lateralmente a destra, è presente un piccolo sottoscala; invece sulla parete si trova il contatore ed il quadretto elettrico oltre ad una nicchia. Sia nel sottoscala che nella stanza vi sono evidenti macchie di umidità. Da questa stanza si transita verso un altro locale nel quale è stato ricavato anche un bagno. Questa stanza è un'estensione dell'edificio, per cui sul soffitto vi è il tetto e non altri Piani. Il locale è usato come ripostiglio con lavatrici, inoltre ha una porta che accede verso il cortile esterno. Anche questo locale ed il bagno hanno evidenti macchie di umidità.

Dalla rampa delle scale esterne si accede poi al Piano superiore, ovvero al Piano Terra in cui c'è la zona notte. Frontalmente vi è un bagno, mentre sia a sinistra che a destra del vano scala vi sono due camere da letto. Quella a destra, ovvero sul lato strada, ha una nicchia ed una porta che conduce, tramite gradini, al deposito. Nella stessa stanza vi è anche l'accesso che porta al vano scala per accedere al Piano superiore.

Al Piano Primo vi sono altre due camere da letto: una a sinistra e l'altra a destra della tromba delle scale. In quella a destra, ovvero sul lato strada, utilizzata come grande ripostiglio, vi è anche una porta che permette di accedere ad una piccola soffitta.

Da notare che l'appartamento è caratterizzato anche dall'aver molto basse sia alcune altezze interne delle stanze che delle porte.

Gli infissi sono in alluminio oppure in legno, così come le porte. Le persiane sono in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con varie macchie di umidità e infiltrazioni in alcuni locali. I pavimenti sono prevalentemente piastrellati, così come parte delle pareti dei bagni.

Sul lato esterno nord-ovest, sul Piano S1, vi sono un piccolo ripostiglio ed un locale tecnico con la caldaia. Questi possono essere raggiunti anche transitando dall'accesso carrabile che confina con la Particella 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - PT - P1, ha un'altezza interna di



Max 2,75; min 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 1290 Piano S1-T-1
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257 e Particella 17 Sub 2; a Nord-Ovest con Particella 15; ad Ovest con Particella 14; a Sud con Particella 224; ad Est con Particella 19

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B deposito a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 80/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggiato è un deposito diviso in due locali, con ingressi separati, che si trova in una casa isolata in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Le facciate dei due locali sono esternamente intonacate e tinteggiate su di un lato. Questi si trovano al Piano terra dell'edificio, sullo stesso livello della strada. Il locale di sinistra, lato Est, è utilizzato attualmente come ripostiglio. E' caratterizzato dall'aver un portone di ingresso in pvc a doppia anta con vetrate. Internamente vi sono delle ampie finestre sul lato sinistro, mentre il soffitto è lo stesso tetto di copertura con travi in legno a vista. In fondo al locale è presente una porta in alluminio che conduce ad una camera dell'appartamento di cui al Sub3. Le altezze interne sono variabili poichè il tetto è a falda inclinata da destra verso sinistra. Anche il locale a destra, lato Ovest, è utilizzato come ripostiglio. E' caratterizzato dall'aver un portone di ingresso metallico a doppia anta con vetrate. Internamente non vi sono finestre. Il soffitto è lo stesso tetto di copertura con travi in legno a vista. Le altezze interne sono variabili poichè il tetto è a falda inclinata da sinistra verso destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di Max 2,70 m, min 2,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 17 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 1290 Piano T
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; a Nord-Ovest con Particella 15; ad Ovest con Particella 14; a Sud e inferiormente con Particella 17 sub 3; ad Est con Particella 19.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.666,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.600,00
Data della valutazione:	05/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato anche dalla famiglia del 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 **giudiziale**, iscritta il 28/05/2013 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 582 Registro Generale 3866 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 358 del 30/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2018 .
TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 4829 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 923 del 09/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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:

Dalle informazioni ricevute non risultano note le spese di gestione annuali, anche relative alla gestione della Corte (Sub1).

Inoltre non sono state rese note altre spese di gestione straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro sia relativo all'intero edificio e alla corte.

Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%.



Il Bene comune non censito è la Corte di cui al Sub1. Questa Corte si sviluppa parzialmente sul Piano Terra e principalmente al piano S1. La Corte circonda di poco la casa, ma apparentemente alcune sue aree si espandono nelle altre Particelle limitrofe tra cui la n. 19. Ovviamente tali aree non appartengono in realtà alla Particella 17; quindi non sono stimate nel presente Lotto, ma in quelli rispettivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto 21/126 (dal 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17 Sub. 2 e 3.

(ALTRE) del 21/10/2014 Pratica n. AP0112513 in atti dal 21/10/2014 IN AMPLIAMENTO SU AREA DI CORTE (n. 31056.1/2014). Proprietaria deceduta, ma non vi è stato il ricongiungimento catastale dell'usufrutto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 80/126 (dal 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17 Sub. 2 e 3.

(ALTRE) del 21/10/2014 Pratica n. AP0112513 in atti dal 21/10/2014 IN AMPLIAMENTO SU AREA DI CORTE (n. 31056.1/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17 Sub. 2 e 3.

(ALTRE) del 21/10/2014 Pratica n. AP0112513 in atti dal 21/10/2014 IN AMPLIAMENTO SU AREA DI CORTE (n. 31056.1/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17 Sub. 2 e 3.

(ALTRE) del 21/10/2014 Pratica n. AP0112513 in atti dal 21/10/2014 IN AMPLIAMENTO SU AREA DI CORTE (n. 31056.1/2014). Proprietaria deceduta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 09/10/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. Proprietà antecedente al 09/10/1978.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 09/10/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. Proprietà antecedente al 09/10/1978.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/42 (dal 09/10/1978 fino al 22/06/1979).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1978 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 40 registrato in data 25/06/1979 - Voltura n. 3970/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto (dal 22/06/1979 fino al 08/03/1998).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Atto del 22/06/1979 Pubblico ufficiale CARRIOLI GIUSEPPE Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 197134 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2168 registrato in data 05/07/1979 - Voltura n. 2787/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 22/06/1979 fino al 08/03/1998).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Atto del 22/06/1979 Pubblico ufficiale CARRIOLI GIUSEPPE Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 197134 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2168 registrato in data 05/07/1979 - Voltura n. 2787/1979 in atti dal 27/07/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 22/06/1979 fino al 08/03/1998).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Atto del 22/06/1979 Pubblico ufficiale CARRIOLI GIUSEPPE Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 197134 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2168 registrato in data 05/07/1979 - Voltura n. 2787/1979 in atti dal 27/07/1989



*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto (dal 08/03/1998 fino al 29/06/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 80/126 (dal 08/03/1998 fino al 29/06/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 08/03/1998 fino al 29/06/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 08/03/1998 fino al 29/06/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 80/126 (dal 29/06/2004 fino al 21/10/2014).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000 Nel documento sono indicati gli

identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 69 Particella 199 Foglio 69 Particella 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 29/06/2004 fino al 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000 Nel documento sono indicati gli

identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 69 Particella 199 Foglio 69 Particella 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 23/126 (dal 29/06/2004 fino al 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - UR Sede FERMO (FM)

Registrazione Volume 222 n. 81 registrato in data 08/09/1998 - SUCCESSIONE ****

Voltura n. 6610.1/1998 - Pratica n. 40645 in atti dal 22/06/2000 Nel documento sono indicati gli

identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 69 Particella 199 Foglio 69 Particella 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/126 (dal 29/06/2004 fino al 21/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 17.

Del 29/06/2004 Pratica n. AP0102436 in atti dal 29/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO (n. 7266.1/2004)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile risulta essere antecedente al 2 settembre 1967. Infatti l'immobile risulta essere esistente nell'indagine fotogrammetrica del 1956.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano invece le pratiche edilizie rese disponibili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **106/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria (DPR n. 380 del 06/06/2001 - Capo III art. 22) , presentata il 17/10/2003. Sostituzione della guaina impermeabile e del manto di copertura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato AER_2000_L N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:- Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*) U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 - Uffici e studi professionali (*) (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: $U_f = U_{fe}$ In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$ $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50. --- Zonizzazione TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato Centro Storico Limite di tutela orientata del centro storico (art. 46c N.d.A.) N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con



esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Colture aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli atti resi disponibili non è presente il Certificato di Abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00

Il presente costo non contempla ovviamente quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni dell'appartamento ai requisiti richiesti dal Comune. Inoltre le varie criticità, come ad esempio le altezze interne molto basse, saranno valutate dagli Enti pubblici considerando verosimilmente le caratteristiche della datazione dell'edificio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel Piano S1: nel soggiorno è presente un camino; nella stanza utilizzata attualmente come cucina grande non vi è lacun ripostiglio; è presente una porta che conduce al sottoscala; è presente una nicchia sulla parete nella stanza a sinistra della tromba delle scale. Nel Piano Terra: nella camera a destra delle scale è presente una nicchia e c'è una porta che conduce al garage di cui al Sub 2. Nel Piano Primo: è presente una nicchia sulla camera a sinistra del



vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetrie Catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **235,42** mq per la quota di 80/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è un casale che si trova in prossimità di una strada secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Le facciate dell'edificio sono esternamente intonacate e mattoni faccia a vista. L'immobile è stato successivamente ampliato, mentre esternamente, principalmente nel livello seminterrato, presenta una piccola corte perimetrale anche pavimentata. All'interno della casa vi è un unico appartamento che si sviluppa su tre Piani, di cui uno è seminterrato rispetto al piano stradale. L'ingresso principale si trova nel Piano seminterrato (PS1) e si può raggiungere attraverso un cancello pedonale e successiva rampa di scale. Da qui si arriva ad un piccolo cortile, che si sviluppa maggiormente su due lati del perimetro della casa, da cui si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento.

Anche se vi sono svariati ingressi, quello principale è in corrispondenza del vano scala interno in cui vi è un piccolissimo disimpegno. Il Piano S1 è costituito dalla sola zona giorno. A destra del vano scala c'è una stanza che funge attualmente da ampia cucina. Da questa si transita direttamente al soggiorno con camino e poi, a seguire, in un lungo e umido locale che veniva usato inizialmente come cucina. Il soggiorno ha anche una porta che permette di uscire direttamente sul cortile. A sinistra del vano scala si accede invece ad un'ampia stanza attualmente utilizzata come stileria. Nella stanza, lateralmente a destra, è presente un piccolo sottoscala; invece sulla parete si trova il contatore ed il quadretto elettrico oltre ad una nicchia. Sia nel sottoscala che nella stanza vi sono evidenti macchie di umidità. Da questa stanza si transita verso un altro locale nel quale è stato ricavato anche un bagno. Questa stanza è un'estensione dell'edificio, per cui sul soffitto vi è il tetto e non altri Piani. Il locale è usato come ripostiglio con lavatrici, inoltre ha una porta che accede verso il cortile esterno. Anche questo locale ed il bagno hanno evidenti macchie di umidità.

Dalla rampa delle scale esterne si accede poi al Piano superiore, ovvero al Piano Terra in cui c'è la zona notte. Frontalmente vi è un bagno, mentre sia a sinistra che a destra del vano scala vi sono due camere da letto. Quella a destra, ovvero sul lato strada, ha una nicchia ed una porta che conduce, tramite gradini, al deposito. Nella stessa stanza vi è anche l'accesso che porta al vano scala per accedere al Piano superiore.

Al Piano Primo vi sono altre due camere da letto: una a sinistra e l'altra a destra della tromba delle scale. In quella a destra, ovvero sul lato strada, utilizzata come grande ripostiglio, vi è anche una porta che permette di accedere ad una piccola soffitta.



Da notare che l'appartamento è caratterizzato anche dall'aver molto basse sia alcune altezze interne delle stanze che delle porte.

Gli infissi sono in alluminio oppure in legno, così come le porte. Le persiane sono in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con varie macchie di umidità e infiltrazioni in alcuni locali. I pavimenti sono prevalentemente piastrellati, così come parte delle pareti dei bagni.

Sul lato esterno nord-ovest, sul Piano S1, vi sono un piccolo ripostiglio ed un locale tecnico con la caldaia. Questi possono essere raggiunti anche transitando dall'accesso carrabile che confina con la Particella 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - PT - P1, ha un'altezza interna di Max 2,75; min 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 1290 Piano S1-T-1
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257 e Particella 17 Sub 2; a Nord-Ovest con Particella 15; ad Ovest con Particella 14; a Sud con Particella 224; ad Est con Particella 19

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico, idrico e riscaldamento opportunamente da revisionare. La caldaia è posizionata nel locale esterno, mentre i termosifoni sono presenti quasi in tutte le stanze. Tranne quello elettrico, gli altri contatori sono esterni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Inoltre non è stato però possibile reperire la documentazione comprovante la corretta periodicità dell'avvenuta successiva manutenzione e dei controlli di efficienza energetica dell'impianto termico; per cui non è stato possibile verificare se l'impianto è attualmente esercito nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	235,42	x	100 %	=	235,42



Totale:	235,42	235,42
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

in cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. della zona in oggetto.

In questo caso abbiamo: OMI - Abitazione civile con stato conservativo normale: Min 810 €, Max 1050 €, da cui la Media 930 €.

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, si è ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, quello derivante dal valore mediato tra il Minimo e la Media, ovvero: $(810 + 930)/2 = 870 \text{ €/mq}$

Tale valore è da ritenersi accettabile poichè compreso nel range dei valori della Banca dati del Borsino immobiliare della zona (Min 772 €, Max 994 €).

Inoltre risulta essere congruente con quello rilevato dai casali di quella zona in vendita presso le agenzie immobiliari (valore max 850 €/mq).

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo esterno: medio (0%);
- 2) stato conservativo interno: medio-basso (-5%);
- 3) finiture interne: medio (0%);
- 4) livello dei tre piani: PT e P1 senza ascensore (-10%);
- 5) esposizione e vista: esterna (+5%);
- 6) impianti: autonomi (+5%);
- 7) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 10 + 5 + 5 = 100 - 5 = 95\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $870 \times 0,95 = 826,5 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione (in parte seminterrato), dell'accesso, della conformazione e delle basse altezze, delle varie problematiche emerse tra le quali umidità e infiltrazioni, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni non censite (SUB1) e degli impianti e certificazioni, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 820,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,42 x 820,00 = **193.044,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 193.044,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.567,87**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 80/126 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è un deposito diviso in due locali, con ingressi separati, che si trova in una casa isolata in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Le facciate dei due locali sono esternamente intonacate e tinteggiate su di un lato. Questi si trovano al Piano terra dell'edificio, sullo stesso livello della strada. Il locale di sinistra, lato Est, è utilizzato attualmente come ripostiglio. E' caratterizzato dall'avere un portone di ingresso in pvc a doppia anta con vetrate. Internamente vi sono delle ampie finestre sul lato sinistro, mentre il soffitto è lo stesso tetto di copertura con travi in legno a vista. In fondo al locale è presente una porta in alluminio che conduce ad una camera dell'appartamento di cui al Sub3. Le altezze interne sono variabili poichè il tetto è a falda inclinata da destra verso sinistra. Anche il locale a destra, lato Ovest, è utilizzato come ripostiglio. E' caratterizzato dall'avere un portone di ingresso metallico a doppia anta con vetrate. Internamente non vi sono finestre. Il soffitto è lo stesso tetto di copertura con travi in legno a vista. Le altezze interne sono variabili poichè il tetto è a falda inclinata da sinistra verso destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di Max 2,70 m, min 2,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 17 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 1290 Piano T

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; a Nord-Ovest con Particella 15; ad Ovest con Particella 14; a Sud e inferiormente con Particella 17 sub 3; ad Est con Particella 19.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media



ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito è dotato di impianto elettrico collegato a quello dell'appartamento di cui al Sub 3. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

in cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. della zona in oggetto.

In questo caso, paragonando il deposito ad un'autorimessa, abbiamo: OMI - Autorimessa con stato conservativo normale: Min 420 €, Max 560 €, da cui la Media 490 €.

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, si è ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, quello derivante dal valore mediato tra il Minimo e la Media, ovvero: $(420 + 490)/2 = 455 \text{ €/mq}$

Tale valore è da ritenersi accettabile poichè compreso nel range dei valori della Banca dati del Borsino immobiliare della zona (Min 409 €, Max 688 €).

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo esterno e interno: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: medio rispetto la strada (0%);
- 4) impianti: non autonomi (-5%);
- 5) luminosità: buona sul deposito sx (+5%) e bassa sul deposito dx (-5%), per un totale di +5 -5 =



0%.

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 = 95\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $455 \times 0,95 = 432,25 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso e sua ampiezza, della conformazione e delle altezze, delle varie problematiche emerse, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni non censite (Sub1) e degli impianti e certificazioni, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: $440,00 \text{ €/mq}$.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 440,00 = **13.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.660,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli appartamenti e garage della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, Agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare in Sant'Elpidio a Mare.

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	235,42	0,00	193.044,40	122.567,87
B	deposito	31,00	0,00	13.640,00	8.660,32
				206.684,40 €	131.228,19 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.561,41
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:	€. 119.666,78

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 5.983,34
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:	€. 83,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa colonica ultrapopolare / collabente a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **265,22** mq per la quota di:

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

L'immobile è una casa colonica rurale attualmente inagibile, poichè in parte cadente, che si trova in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. L'accesso alla piccola corte circostante è garantito da una rampa, con cancello metallico scorrevole, confinante con il terreno adiacente di cui al Sub14. L'abitazione è in muratura e posta su due livelli con scalinata esterna. Soprattutto sul lato ovest è crollata totalmente sia la parete che e parte del tetto (anche al centro sul lato strada), per cui l'abitazione è paragonabile ad un fabbricato economico collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - P1. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 15 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 114 A Piano T - 1
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; ad Est e Sud con Particella 14; ad Ovest con Particella 9.

In base agli immobili limitrofi della zona, l'indirizzo catastale non risulta essere del tutto congruente. In base ai dati catastali (foglio e particella), l'immobile risulta comunque inequivocabilmente identificabile. L'immobile si trova sull'Ente Urbano (terreno) di cui allo stesso numero di particella, della superficie totale di 180 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C terreno agricolo da accertare a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.404,58** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in collina a circa 140 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. L'accesso è garantito da una rampa con cancello metallico scorrevole, confinante con le Particelle 15 e 17.

Il terreno ha una forma regolare, quasi rettangolare. Ha una pendenza variabile, con un tratto inizialmente pianeggiante e poi discendente. Il terreno è attualmente incolto, con poche piante, ed utilizzato soprattutto per il transito verso i terreni limitrofi e lo stoccaggio di attrezzature e materiali. Per questo motivo sono presenti n. 3 accessori agricoli, un pollaio e due piccoli container.

Il terreno è interessato da immobile urbano di cui alla Particella 584 Sub 1, avente accesso da altra Particella e assegnato ad altro Lotto in quanto avente diversi comproprietari.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 1430, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), derivante da VARIAZIONE



D'UFFICIO Pratica n. AP0277498 del 09/12/2011 (n. 2409.1/2011) Annotazione: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi DL 78/2010 - al momento della presentazione del TM deve assumere l'identificativo ceu

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257 e Particella 15; ad Est con Particelle 17, 224 e 18; ad Ovest con Particella 9; a Sud con Particella 10.

NOTE: La Particella corrisponde al catasto fabbricati: Foglio 69 Particella 584. La particella è interessata da immobile urbano, non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010. Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU. L'attuale categoria del terreno è temporanea e richiede il passaggio alla qualità definitiva, verosimilmente come "ente urbano". Allo stato attuale, prima di qualifica definitiva, ai fini della stima, è comunque paragonabile a terreno agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.669,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.276,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.900,00
Data della valutazione:	05/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Occupato anche dalla famiglia del 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 **giudiziale**, iscritta il 28/05/2013 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Particelle 14, 15.

ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 582 Registro Generale 3866 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 358 del 30/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/01/2007 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Particelle 14 e 15.

ISCRIZIONE del 08/01/2007 - Registro Particolare 48 Registro Generale 224 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6583/1490 del 05/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2018 .

La formalità è riferita solamente a Particelle 14, 15.

TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 4829 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 923 del 09/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

pignoramento, trascritta il 20/10/2023 .

La formalità è riferita solamente a Particella 14 e 15.

TRASCRIZIONE del 20/10/2023 - Registro Particolare 6825 Registro Generale 9437 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1745 del 03/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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:

Dalle informazioni ricevute non risultano note le spese di gestione annuali degli immobili. Inoltre non sono state rese note altre spese di gestione straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%.

Considerando che la Particella 14 funge da accesso alla corte della Particella 15 e ad altre Particelle più interne, con proprietà comuni, è opportuno considerare delle servitù di passaggio verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti. Di questo si terrà conto nella stima del valore.

Nel terreno di cui alla Particella 14, oltre ad essere presente la rimessa di cui alla Particella 584 Sub 1 (assegnata ad altro Lotto), sono presenti: 3 accessori agricoli in lamiera per deposito attrezzature agricole, un pollaio con recinto e due container. Ad eccezione dell'immobile di cui alla Particella 584



Sub 1 (che ha accesso da altra Particella), gli altri sono tutti da demolire e/o rimuovere. I costi sono contemplati successivamente anche nello stato di occupazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 15.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO IACOPINI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - AP Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1665 registrato in data 19/08/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8072.1/2006 - Pratica n. AP0154728 in atti dal 20/11/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 15.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO IACOPINI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - AP Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1665 registrato in data 19/08/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8072.1/2006 - Pratica n. AP0154728 in atti dal 20/11/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.2/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.2/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 24/04/1974 fino al 18/07/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1974 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 3 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47781 in atti dal 05/07/1983. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 24/04/1974 fino al 18/07/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1974 - UR Sede FERMO (FM)



Registrazione Volume 63 n. 3 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47781 in atti dal 05/07/1983.
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/07/1978 fino al 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 14.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/07/1978 - UR Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 63 n. 2 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47881 in atti dal 05/07/1983.
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/06/1987 fino al 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 15.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili del presente Lotto.

La costruzione dell'immobile (casa colonica) di cui alla Particella 15, risulta essere anteriore al 2 settembre 1967. Infatti l'immobile risulta essere esistente nell'indagine fotogrammetrica del 1956.

Per il terreno di cui alla Particella 14 è disponibile il Certificato di destinazione urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. --- Per l'immobile di cui alla Particella 15, e parte della Particella 14, è applicabile quanto segue: Zonizzazione ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato AER_2000_L N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:- Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*) U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 - Uffici e studi professionali (*) (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: $U_f = U_{fe}$ In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$ $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto



dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50. --- Per una parte del terreno di cui alla Particella 14, è applicabile quanto segue: Zonizzazione TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato Centro Storico Limite di tutela orientata del centro storico (art. 46c N.d.A.) N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Colture aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.). PIANO ATTUATIVO: area non regolamentata da un piano attuativo. VINCOLI: Area sottoposta a vincolo idrogeologico individuata dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.), approvato con Deliberazione del consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e s.m.i. AMBITO: area a rischio frana di tipo R1 (rischio modesto).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la planimetria catastale della Particella 15. Aggiornare la Mappa di cui alla Particella 14 poichè è presente un immobile (verosimilmente un



pozzo) non esistente. Risulta invece da aggiungere l'immobile di cui alla Particella 584 Sub 1. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento/ redazione Planimetrie Catastali, Mappa e visure.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 15 e Particella 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

CASA COLONICA ULTRAPOPOLARE / COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa colonica ultrapopolare / collabente a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **265,22** mq per la quota di:

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

L'immobile è una casa colonica rurale attualmente inagibile, poichè in parte cadente, che si trova in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. L'accesso alla piccola corte circostante è garantito da una rampa, con cancello metallico scorrevole, confinante con il terreno adiacente di cui al Sub14. L'abitazione è in muratura e posta su due livelli con scalinata esterna. Soprattutto sul lato ovest è crollata totalmente sia la parete che e parte del tetto (anche al centro sul lato strada), per cui l'abitazione è paragonabile ad un fabbricato economico collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - P1. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 15 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA n. 114 A Piano T - 1

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; ad Est e Sud con Particella 14; ad Ovest con Particella 9.

In base agli immobili limitrofi della zona, l'indirizzo catastale non risulta essere del tutto congruente. In base ai dati catastali (foglio e particella), l'immobile risulta comunque inequivocabilmente identificabile. L'immobile si trova sull'Ente Urbano (terreno) di cui allo stesso numero di particella, della superficie totale di 180 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La casa colonica, se pur diroccata in parte, dispone comunque di autonomo contatore elettrico ed idrico, entrambi esterni. Gli impianti non sono a norma, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa rurale (consistenza in mc)	265,22	x	100 %	=	265,22
Totale:	265,22				265,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè trattasi di immobile economico equiparabile ad un fabbricato collabente, il Valore di mercato viene calcolato utilizzando generalmente la seguente formula:

Valore di mercato = VC x (Valore medio della zona al mc x Coefficiente di merito)

in cui il Volume commerciale (VC), in mc, è dato da quello Lordo dell'immobile e poi moltiplicato per il relativo coefficiente d'uso.

Il fabbricato è allo stato di rudere ed è riportato solo sul foglio mappale, per cui il volume costruibile (valutato da documentazione tecnica disponibile stante le condizioni di inagibilità) è stato considerato come se fosse un'area libera edificabile con destinazione di civile abitazione.

Il valore medio unitario a metro cubo è stato determinato sulla base dei valori dei terreni edificabili della zona.

Sono stati rilevati tre terreni da cui sono stati estrapolati i seguenti valori: 50 €/mc, 50 €/mc e 65 €/mc.

Per cui, ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, si è ritenuto opportuno prendere il valore medio come riferimento di valore unitario, ovvero: $(50+50+65)/3 = 165/3 = 55 \text{ €/mc}$

Il valore viene ora moltiplicato per un coefficiente di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile.



Pertanto, considerando le condizioni dell'immobile (tra cui completa inagibilità ed il crollo di circa un terzo), la zona, i servizi, i costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti, si ritiene congruo adottare una riduzione del 30%, da cui: Coefficiente di merito = $100 - 30\% = 70\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $55,00 \text{ €} \times 0,70 = 38,50 \text{ €/mc}$.

In base al procedimento di stima adottato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni e delle altre caratteristiche, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore arrotondato: $38,00 \text{ €/mc}$.

Questo valore a mc deve essere quindi moltiplicato per il volume commerciale dell'immobile, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $265,22 \quad \times \quad 38,00 \quad = \quad 10.078,36$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.078,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.078,36**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

TERRENO AGRICOLO DA ACCERTARE

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo da accertare a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.404,58** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in collina a circa 140 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. L'accesso è garantito da una rampa con cancello metallico scorrevole, confinante con le Particelle 15 e 17.

Il terreno ha una forma regolare, quasi rettangolare. Ha una pendenza variabile, con un tratto inizialmente pianeggiante e poi discendente. Il terreno è attualmente incolto, con poche piante, ed utilizzato soprattutto per il transito verso i terreni limitrofi e lo stoccaggio di attrezzature e materiali. Per questo motivo sono presenti n. 3 accessori agricoli, un pollaio e due piccoli container.

Il terreno è interessato da immobile urbano di cui alla Particella 584 Sub 1, avente accesso da altra Particella e assegnato ad altro Lotto in quanto avente diversi comproprietari.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 1430, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO Pratica n. AP0277498 del 09/12/2011 (n. 2409.1/2011) Annotazione: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi DL 78/2010 - al momento della presentazione del TM deve assumere l'identificativo ceu
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257 e Particella 15; ad



Est con Particelle 17, 224 e 18; ad Ovest con Particella 9; a Sud con Particella 10.

NOTE: La Particella corrisponde al catasto fabbricati: Foglio 69 Particella 584. La particella è interessata da immobile urbano, non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010. Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU. L'attuale categoria del terreno è temporanea e richiede il passaggio alla qualità definitiva, verosimilmente come "ente urbano". Allo stato attuale, prima di qualifica definitiva, ai fini della stima, è comunque paragonabile a terreno agricolo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P14 (consistenza = 1430 - 25,42 m2 della rimessa agricola)	1.404,58	x	100 %	=	1.404,58
Totale:	1.404,58				1.404,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

In questo caso, a seguito della presenza nel terreno di immobile (di dimensioni esigue) non ancora regolarizzato, si ritiene opportuno stimare l'appezzamento considerando l'ultima "qualità" della Particella come terreno, ovvero SEMINATIVO ARBORATO di classe 3. Pertanto, dalle tabelle si ha:

Classe 2: 15.500,00 Euro/Ha = 15.500,00/10.000,00 Euro/mq = 1,55 Euro/mq,

Classe 4: 19.500,00 Euro/Ha = 19.500,00/10.000,00 Euro/mq = 1,95 Euro/mq,

da cui possiamo ricavare la media, ovvero il valore più attendibile per la Classe 3: $(1,55 + 1,95)/2 = 1,75$ Euro/mq.



Questo può essere aggiornato con indice Istat dal Gennaio 2023 al Gennaio 2024. Da tabelle risulta essere 1,008. Per cui: $1,75 \times 1,008 = 1,764$ Euro/mq

Il prezzo ottenuto, ritenuto congruo, viene ora moltiplicato per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli:

FORMA: Regolare 1,00;

GIACITURA: acclive/pianeggiante 0,95;

ACCESSO: Buono 1,00;

AMPIEZZA Medio appezzamento 1,00;

Coefficiente: $1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,95$

VALORE DEL TERRENO: $1,764 \text{ Euro/mq} \times 0,95 = 1,6758 \text{ Euro/mq}$.

Poichè la particella è interessata da immobile urbano, non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 (con rendite indefinite), in base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, delle vie di comunicazione, dello stato conservativo e di quanto presente e rilevato, delle servitù di passaggio, si ritiene quindi congruo utilizzare un valore pari a: 1,65 Euro/mq.

Questo valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie catastale del lotto, moltiplicata per un coefficiente d'uso. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.404,58	x	1,65	=	2.317,56
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.317,56
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.317,56
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'edificio collabente è stato calcolato il volume, poi moltiplicato sia per un coefficiente d'uso che per il valore di mercato fabbricabile a mc della zona.

Invece il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Il valore unitario ottenuto è stato poi moltiplicato per la superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, Agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare in Sant'Elpidio a Mare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa colonica ultrapopolare / collabente	265,22	0,00	10.078,36	10.078,36
C	terreno agricolo da accertare	1.404,58	0,00	2.317,56	2.317,56
				12.395,92 €	12.395,92 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
demolizione e rimozione di n. 3 rimesse agricole e pollaio	-3.000,00
	3.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 619,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.276,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 313,81
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:	€. 62,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **2.980,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 140 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Anche se il terreno confina con la stradina, a causa di una breve scarpata, si ha che l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14 e 17.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolo stretto e molto allungato. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Invece nella parte più in alto, vicino alla stradina, vi è un tratto pianeggiante utilizzato come estensione della corte di cui alla Particella 17. Il terreno è attualmente coltivato in maniera variegata per tutta la sua lunghezza. In particolare ad ortaggi e ad ulivo nella parte inferiore. Il terreno funge anche da transito per raggiungere il terreno di cui alla Particella 20.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 19 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2980, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 12,31 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; ad Est con Particelle 17, 224 e 18; ad Ovest con Particelle 21, 22, 390 e 20; a Sud con Particella 177.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

B terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 120 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalla Particella 14.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolo stretto e molto allungato. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Il terreno è coltivato prevalentemente ad uliveto. Il terreno funge anche da transito per raggiungere il terreno di cui alla Particella 13.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 18 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1170, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 4,83 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con Particella 224; ad Est con Particella 19; ad Ovest con Particelle 14, 10 e 13; a Sud con Particella 177.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

C terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il terreno si trova in collina a circa 100 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14 e 18.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolare un pò allungata. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Il terreno è attualmente coltivato ad uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 13 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1500, reddito agrario 8,52 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con Particella 10; ad Est con Particelle 18 e 177; ad Ovest con Particelle 52 e 176, a Sud con Particella 176.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

D terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 100 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14, 18 e 19.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolare un pò allungata. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Il terreno è coltivato in parte ad uliveto nella zona inferiore.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 20 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 710, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 2,93 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord ed Est con Particella 390; ad Ovest con Particella 19, a Sud con Particella 177.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

E rimessa agricola a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **25,42** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è un'ampia rimessa agricola, in lamiera ondulata, che si trova all'interno di un terreno (Particella 14) in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Per accedervi occorre transitare attraverso la Particella 224, non staggita confinante con la Particella 14. La struttura portante è in legno, tutta rivestita in lamiera ondulata. La tamponatura la si ha su tre lati, sempre con lamiera ondulata, mentre all'ingresso non si ha portone o serranda. Il lato sinistro ha un ripiano in legno sopraelevato usato come deposito. La pavimentazione è in terra. Sulle pareti non sono presenti finestre, ma solo un'apertura sull'angolo in alto a sinistra. E' verosimile che sulla Particella 224, stesso proprietario, non vi sia formalmente alcuna servitù di passaggio per accedere alla rimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di media circa 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 584 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA Piano T
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord, Ovest e Sud con Particella 14; ad Est con Particella 224
La rendita è presunta e attribuita ai sensi dell'Art. 19, comma 10, del DL 78/2010. La consistenza reale rilevata è di $6,2 \times 4,1 = 25,42$ mq. L'inizio più probabile della costruzione dell'immobile risale al 1989.



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.385,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.699,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00
Data della valutazione:	05/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni risultano essere coltivati 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 **giudiziale**, iscritta il 28/05/2013 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 582 Registro Generale 3866 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 358 del 30/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/06/2018 .
TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 4829 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 923 del 09/05/2018



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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:

L'immobile di cui alla Particella 584 Sub 1 è stato inizialmente rilevato da indagine fotogrammetrica e accatastato d'ufficio dagli uffici catastali/Agenzia Entrate, stimando le dimensioni e riservandosi un successivo sopralluogo. Pertanto è stata attribuita anche una rendita presunta attribuita ai sensi dell'Art.19, comma 10, del DL 78/2010. L'immobile è presente nella Mappa fotogrammetrica presente nel Piano Regolatore, se pur leggermente spostato rispetto alla posizione effettivamente riscontrata in loco. Anche dimensionalmente l'immobile risulta leggermente più grande rispetto a quanto indicato in visura.

L'immobile di cui alla Particella 584 Sub 1, si trova sul terreno di cui alla Particella 14, mentre l'accesso avviene attraverso altra Particella non staggita. Per cui, non essendo ancora regolarizzata ai sensi del DL 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Dalle informazioni ricevute non risultano note le spese di gestione annuali dell'intero Lotto. Inoltre non sono state rese note altre spese di gestione straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro sia relativo alla rimessa a ai terreni. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%.

Principalmente nel terreno di cui alla Particella 19, nella parte a ridosso della strada, è stata realizzata una corte sostanzialmente prosiegua di quella presente nell'immobile di cui alla Particella 17. Inoltre, poichè a valle (sud) dei terreni ve ne sono altri di differente proprietà, non è escluso che vi siano servitù di passaggio verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti

Considerando che la Particella 14 funge da accesso alle Particelle del presente Lotto, con proprietà comuni, è opportuno considerare delle servitù di passaggio verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti. Stesso discorso vale per la Particella 224, non staggita e di stesso proprietario, che permette l'accesso all'immobile Particella 584 Sub 1. Di questo si terrà conto nella stima del valore.

I terreni sono in parti individuabili sia in base alle coltivazioni che ai tratti di recinzioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 18.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.1/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.2/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.2/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 18.

Atto del 31/07/1991 Pubblico ufficiale IACOPINI A. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 76120 - Voltura n. 4432.1/1991 in atti dal 14/01/1993. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 09/12/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 584 Subalterno 1.

COSTITUZIONE del 09/12/2011 Pratica n. AP0277499 in atti dal 09/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7204.1/2011)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 09/12/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 584 Subalterno 1.

COSTITUZIONE del 09/12/2011 Pratica n. AP0277499 in atti dal 09/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7204.1/2011)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 18.

Impianto meccanografico del 01/12/1976 Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 24/04/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

Antecedente l'impianto meccanografico del 01/12/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 24/04/1974 fino al 18/07/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1974 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 3 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47781 in atti dal 05/07/1983. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 24/04/1974 fino al 18/07/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1974 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 63 n. 3 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47781 in atti dal 05/07/1983. Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/07/1978 fino al 31/07/1991).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 69 Particella 13, 19 e 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/07/1978 - UR Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 63 n. 2 registrato in data 30/05/1979 - Voltura n. 47881 in atti dal 05/07/1983.
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili del presente Lotto.

La rimessa agricola di cui alla Particella 584 Sub 1, che si trova sul terreno della Particella 14, è stata invece individuata direttamente dagli stessi Uffici catastali/Agenzia Entrate da rilievi fotogrammetrici.

Questo immobile è solo indicato nella Mappa del PRG del Comune, derivante da rilievi fotogrammetrici. Anche se in realtà si trova spostato più a sud rispetto a quanto rilevato.

Per i terreni sono disponibili i Certificati di destinazione urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (CAPO III): Tessuto prevalentemente Residenziale a alta densità edilizia (ZRT1). - ART 33. TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE (CAPO VI): Ambiti di tutela orientata del centro storico - ART 46c; Ambiti di tutela dei versanti. - ART 50. SISTEMA AMBIENTALE (CAPO VIII): Tessuto agricolo (TA). - ART 58. PIANO ATTUATIVO: Area non regolamentata da un piano attuativo. VINCOLI: Area sottoposta a vincolo idrogeologico individuata dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.), approvato con Deliberazione del consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e s.m.i.. AMBITO: area a rischio frana di tipo R1 (rischio modesto). In particolare: --- Per una parte limitata del terreno di cui alla Particella 19 è applicabile quanto segue: Zonizzazione ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:- Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*) U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 - Uffici e studi professionali (*) (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: Uf = Ufe In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto



libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$ $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50. --- Per i terreni di cui alla Particelle 13, 18 e 20, oltre ad una parte della Particella 19, è applicabile quanto segue: Zonizzazione TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato Centro Storico Limite di tutela orientata del centro storico (art. 46c N.d.A.) N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Colture aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.). --- L'immobile di cui alla Particella 584 Sub 1 si trova nel terreno Particella 14 in cui è applicabile quanto segue: - Zonizzazione ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato AER_2000_L N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:- Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*) U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6



- Uffici e studi professionali (*) (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: $U_f = U_{fe}$ In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$ $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50. - Zonizzazione TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.) Centro Abitato Delimitazione centro abitato Centro Storico Limite di tutela orientata del centro storico (art. 46c N.d.A.) N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 58 - Criteri generali per il sistema agricolo E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati) U2/1 - Abitazioni agricole U2/2 - Fabbricati di servizio U2/3 - Allevamenti aziendali U2/4 - Colture aziendali in serra U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali U2/6 - Rimesse U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli) U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale. Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.). PIANO ATTUATIVO: area non regolamentata da un piano attuativo. VINCOLI: Area sottoposta a vincolo idrogeologico individuata dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.), approvato con Deliberazione del consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e s.m.i. AMBITO: area a rischio frana di tipo R1 (rischio modesto).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi sono titoli costruttivi compresa eventuale agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso di costruire accessorio agricolo. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per richiesta di permesso comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 584 sub 1.

Di questo immobile si sta pagando l'IMU per una superficie di 20 mq

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le planimetrie catastali con relativo aggiornamento della visura della Particella 584 Sub1. Aggiornare la Mappa poichè l'immobile di cui alla Particella 584 Sub 1 risulta assente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento/ redazione Planimetrie Catastali, Mappa e visure.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 584 Sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **2.980,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 140 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Anche se il terreno confina con la stradina, a causa di una



breve scarpata, si ha che l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14 e 17.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolo stretto e molto allungato. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Invece nella parte più in alto, vicino alla stradina, vi è un tratto pianeggiante utilizzato come estensione della corte di cui alla Particella 17. Il terreno è attualmente coltivato in maniera variegata per tutta la sua lunghezza. In particolare ad ortaggi e ad ulivo nella parte inferiore. Il terreno funge anche da transito per raggiungere il terreno di cui alla Particella 20.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 19 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2980, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 12,31 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con strada di cui alla Particella 257; ad Est con Particelle 17, 224 e 18; ad Ovest con Particelle 21, 22, 390 e 20; a Sud con Particella 177.

La superficie catastale indicata è espressa in mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P19	2.980,00	x	100 %	=	2.980,00
Totale:	2.980,00				2.980,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

In questo caso, a seguito della presenza nel terreno di immobile (di dimensioni esigue) non ancora



regolarizzato, si ritiene opportuno stimare l'appezzamento considerando l'ultima "qualità" della Particella, ovvero SEMINATIVO ARBORATO di classe 3. Pertanto, dalle tabelle si ha:

Classe 2: 15.500,00 Euro/Ha = 15.500,00/10.000,00 Euro/mq = 1,55 Euro/mq,

Classe 4: 19.500,00 Euro/Ha = 19.500,00/10.000,00 Euro/mq = 1,95 Euro/mq,

da cui possiamo ricavare la media, ovvero il valore più attendibile per la Classe 3: $(1,55 + 1,95)/2 = 1,75$ Euro/mq.

Questo può essere aggiornato con indice Istat dal Gennaio 2023 al Gennaio 2024. Da tabelle risulta essere 1,008. Per cui: $1,75 \times 1,008 = 1,764$ Euro/mq

Il prezzo ottenuto, ritenuto congruo, viene ora moltiplicato per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli:

FORMA: Regolare 1,00;

GIACITURA: acclive 0,90;

ACCESSO: Insufficiente 0,90;

AMPIEZZA Medio appezzamento 1,00;

Coefficiente: $1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = 0,81$

VALORE DEL TERRENO: $1,764$ Euro/mq $\times 0,81 = 1,4288$ Euro/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione a ridosso della stradina, delle vie di comunicazione e servitù, dello stato conservativo e di quanto presente e rilevato, della parte superiore utilizzabile come corte, si ritiene quindi congruo utilizzare un valore pari a: 1,45 Euro/mq.

Questo valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie catastale del lotto, moltiplicata per un coefficiente d'uso. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.980,00 x 1,45 = **4.321,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.321,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.160,50**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 120 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalla Particella 14.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolo stretto e molto allungato. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Il terreno è coltivato prevalentemente ad uliveto. Il terreno funge anche da transito per raggiungere il terreno di cui alla Particella 13.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 18 (catasto terreni), partita 8200, qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1170, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 4,83 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con Particella 224; ad Est con Particella 19; ad Ovest con Particelle 14, 10 e 13; a Sud con Particella 177.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P18	1.170,00	x	100 %	=	1.170,00
Totale:	1.170,00				1.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle



Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

In questo caso, a seguito della presenza nel terreno di immobile (di dimensioni esigue) non ancora regolarizzato, si ritiene opportuno stimare l'appezzamento considerando l'ultima "qualità" della Particella, ovvero SEMINATIVO ARBORATO di classe 3. Pertanto, dalle tabelle si ha:

Classe 2: $15.500,00 \text{ Euro/Ha} = 15.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,55 \text{ Euro/mq}$,

Classe 4: $19.500,00 \text{ Euro/Ha} = 19.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,95 \text{ Euro/mq}$,

da cui possiamo ricavare la media, ovvero il valore più attendibile per la Classe 3: $(1,55 + 1,95)/2 = 1,75 \text{ Euro/mq}$.

Questo può essere aggiornato con indice Istat dal Gennaio 2023 al Gennaio 2024. Da tabelle risulta essere 1,008. Per cui: $1,75 \times 1,008 = 1,764 \text{ Euro/mq}$

Il prezzo ottenuto, ritenuto congruo, viene ora moltiplicato per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli:

FORMA: Regolare 1,00;

GIACITURA: acclive 0,90;

ACCESSO: Insufficiente 0,90;

AMPIEZZA Medio appezzamento 1,00;

Coefficiente: $1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = 0,81$

VALORE DEL TERRENO: $1,764 \text{ Euro/mq} \times 0,81 = 1,4288 \text{ Euro/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, delle vie di comunicazione e servitù, dello stato conservativo e di quanto presente e rilevato, si ritiene quindi congruo utilizzare un valore pari a: $1,43 \text{ Euro/mq}$.

Questo valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie catastale del lotto, moltiplicata per un coefficiente d'uso. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.170,00 \quad \times \quad 1,43 \quad = \quad \mathbf{1.673,10}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.673,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 836,55**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 100 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14 e 18.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolare un pò allungata. Ha una discreta pendenza



discendente verso il fossato a valle. Il terreno è attualmente coltivato ad uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 13 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1500, reddito agrario 8,52 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Comune di SANTELPIDIO A MARE (FM)
Coerenze: Stesso Foglio: a Nord-Est con Particella 10; ad Est con Particelle 18 e 177; ad Ovest con Particelle 52 e 176, a Sud con Particella 176.
La superficie catastale indicata è espressa in mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km
ferrovia distante 11 km

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P13	1.500,00	x	100 %	=	1.500,00
Totale:	1.500,00				1.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

In questo caso, a seguito della presenza nel terreno di immobile (di dimensioni esigue) non ancora regolarizzato, si ritiene opportuno stimare l'appezzamento considerando l'ultima "qualità" della Particella, ovvero SEMINATIVO ARBORATO di classe 3. Pertanto, dalle tabelle si ha:

Classe 2: $15.500,00 \text{ Euro/Ha} = 15.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,55 \text{ Euro/mq}$,

Classe 4: $19.500,00 \text{ Euro/Ha} = 19.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,95 \text{ Euro/mq}$,

da cui possiamo ricavare la media, ovvero il valore più attendibile per la Classe 3: $(1,55 + 1,95)/2 =$



1,75 Euro/mq.

Questo può essere aggiornato con indice Istat dal Gennaio 2023 al Gennaio 2024. Da tabelle risulta essere 1,008. Per cui: $1,75 \times 1,008 = 1,764$ Euro/mq

Il prezzo ottenuto, ritenuto congruo, viene ora moltiplicato per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli:

FORMA: Regolare 1,00;

GIACITURA: acclive 0,95;

ACCESSO: Insufficiente 0,90;

AMPIEZZA Medio appezzamento 1,00;

Coefficiente: $1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 = 0,855$

VALORE DEL TERRENO: $1,764 \text{ Euro/mq} \times 0,855 = 1,50822 \text{ Euro/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione non ottimale, delle vie di comunicazione e servitù, dello stato conservativo e di quanto presente e rilevato, si ritiene quindi congruo utilizzare un valore pari a: 1,45 Euro/mq.

Questo valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie catastale del lotto, moltiplicata per un coefficiente d'uso. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.500,00	x	1,45	=	2.175,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.175,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.087,50
---	--------------------

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova in collina a circa 100 m di altezza, in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Il terreno non confina con la stradina, per cui l'accesso più agevole è quello transitando dalle Particelle 14, 18 e 19.

Il terreno ha una forma molto regolare, ovvero rettangolare un pò allungata. Ha una discreta pendenza discendente verso il fossato a valle. Il terreno è coltivato in parte ad uliveto nella zona inferiore.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 20 (catasto terreni), partita 8200, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 710, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 2,93 €, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord ed Est con Particella 390; ad Ovest con Particella 19, a Sud con Particella 177.

La superficie catastale indicata è espressa in mq.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P20	710,00	x	100 %	=	710,00
Totale:	710,00				710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

In questo caso, a seguito della presenza nel terreno di immobile (di dimensioni esigue) non ancora regolarizzato, si ritiene opportuno stimare l'appezzamento considerando l'ultima "qualità" della Particella, ovvero SEMINATIVO ARBORATO di classe 3. Pertanto, dalle tabelle si ha:

Classe 2: $15.500,00 \text{ Euro/Ha} = 15.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,55 \text{ Euro/mq}$,

Classe 4: $19.500,00 \text{ Euro/Ha} = 19.500,00/10.000,00 \text{ Euro/mq} = 1,95 \text{ Euro/mq}$,

da cui possiamo ricavare la media, ovvero il valore più attendibile per la Classe 3: $(1,55 + 1,95)/2 = 1,75 \text{ Euro/mq}$.

Questo può essere attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 al Gennaio 2024. Da tabelle risulta essere 1,008. Per cui: $1,75 \times 1,008 = 1,764 \text{ Euro/mq}$

Il prezzo ottenuto, ritenuto congruo, viene ora moltiplicato per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli:

FORMA: Regolare 1,00;

GIACITURA: acclive 0,95;

ACCESSO: Insufficiente 0,90;

AMPIEZZA Piccolo appezzamento 0,95;

Coefficiente: $1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,81225$



VALORE DEL TERRENO: $1,764 \text{ Euro/mq} \times 0,81225 = 1,4328 \text{ Euro/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione non ottimale, delle vie di comunicazione e servitù, dello stato conservativo e di quanto presente e rilevato, si ritiene quindi congruo utilizzare un valore pari a: 1,40 Euro/mq.

Questo valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie catastale del lotto, moltiplicata per un coefficiente d'uso. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 710,00 x 1,40 = **994,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 994,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 497,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE C.DA SANTA CATERINA 1290, FRAZIONE SANTA CATERINA I

RIMESSA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO E

rimessa agricola a SANT'ELPIDIO A MARE C.da Santa Caterina 1290, frazione Santa Caterina I, della superficie commerciale di **25,42** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è un'ampia rimessa agricola, in lamiera ondulata, che si trova all'interno di un terreno (Particella 14) in prossimità di una stradina secondaria alla Strada Provinciale n. 77 Santa Caterina. Per accedervi occorre transitare attraverso la Particella 224, non staggita confinante con la Particella 14. La struttura portante è in legno, tutta rivestita in lamiera ondulata. La tamponatura la si ha su tre lati, sempre con lamiera ondulata, mentre all'ingresso non si ha portone o serranda. Il lato sinistro ha un ripiano in legno sopraelevato usato come deposito. La pavimentazione è in terra. Sulle pareti non sono presenti finestre, ma solo un'apertura sull'angolo in alto a sinistra. E' verosimile che sulla Particella 224, stesso proprietario, non vi sia formalmente alcuna servitù di passaggio per accedere alla rimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di media circa 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 584 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - STRADA SANTA CATERINA Piano T

Coerenze: Stesso Foglio: a Nord, Ovest e Sud con Particella 14; ad Est con Particella 224

La rendita è presunta e attribuita ai sensi dell'Art. 19, comma 10, del DL 78/2010. La consistenza reale rilevata è di $6,2 \times 4,1 = 25,42$ mq. L'inizio più probabile della costruzione dell'immobile risale al 1989.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non vi sono impianti, mentre l'alimentazione elettrica deriva dal collegamento all'impianto dell'immobile adiacente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa agricola	25,42	x	100 %	=	25,42
Totale:	25,42				25,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

in cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. della zona in oggetto, considerando l'accessorio agricolo come un'autorimessa agricola.

In questo caso, paragonando il deposito ad un'autorimessa, abbiamo: OMI - Box con stato conservativo normale: Min 420 €, Max 560 €, da cui la Media 490 €.

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, si è ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, quello derivante dal valore mediato tra il Minimo e la Media, ovvero: $(420 + 490)/2 = 455 \text{ €/mq}$

Tale valore è da ritenersi accettabile poichè compreso nel range dei valori della Banca dati del Borsino immobiliare della zona (Min 409 €, Max 688 €).

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo esterno e interno: basso (-5%);
- 2) finiture interne: basse (-5%);
- 3) livello di piano: lontano dalla strada (-5%);
- 4) impianti: non esistenti/autonomi (-5%);
- 5) luminosità: media (0%).



Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 - 5 - 5 - 0 = 100 - 20 = 80\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $455 \times 0,80 = 364,00 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della tipologia dei materiali di cui è composto, della posizione, dell'accesso e sua ampiezza, della necessità di servitù di passaggio, della conformazione e delle altezze, delle varie problematiche emerse, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni e degli impianti e certificazioni, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: $360,00 \text{ €/mq}$.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,42	x	360,00	=	9.151,20
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.151,20
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.575,60
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il calcolo del valore unitario a mq dei terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Sant'Elpidio a Mare. Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici del terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli.

Per l'immobile è stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato delle rimesse della zona.

Il valore unitario ottenuto è stato poi moltiplicato per la superficie catastale. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, Agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare in Sant'Elpidio a Mare.

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	2.980,00	0,00	4.321,00	2.160,50
B	terreno agricolo	1.170,00	0,00	1.673,10	836,55
C	terreno agricolo	1.500,00	0,00	2.175,00	1.087,50
D	terreno agricolo	710,00	0,00	994,00	497,00
E	rimessa agricola	25,42	0,00	9.151,20	4.575,60
				18.314,30 €	9.157,15 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 457,86
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:	€. 3.699,29

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 184,96
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:	€. 14,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00

data 05/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI

