

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 75/2017**

G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

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 giorno dall'udienza prevista per il giorno

**5 Dicembre 2023**

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 che attesta lo stato civile dell'esecutato.*

Punto 4.d)

- *A seguito di ulteriori verifiche con l'Ufficio tecnico comunale, non si ha la certezza di sanabilità del secondo capanno, adibito a ricovero attrezzi e allevamento animali, appartenente alla Particella 303 Sub 3. Pertanto in perizia è stata stimata la sua demolizione.*

Punto 4.g)

- *Oltre agli esegutati non ci sono altri comproprietari.*

Punti 4.1)

- *Sono stati formati n. 3 Lotti, per gruppi omogenei, in base alla natura e posizione degli immobili. Il Lotto n. 1 è costituito dalle particelle adiacenti che si trovano a ridosso della Strada Liberata. Queste sono costituite dall'edificio principale, dalla rimessa degli attrezzi agricoli, dalla corte e dal terreno ad essa attigua con unico accesso dalla strada Liberata. Questo lotto ha il valore di mercato maggiore di tutti. Il Lotto n. 2 è costituito da soli terreni adiacenti e disposti parallelamente a quelli del lotto precedente nella parte inferiore della dorsale collinare. L'accesso al lotto si ha da una strada secondaria. Questo lotto ha il valore di mercato minore rispetto agli altri.*



*Il Lotto n. 3 è costituito da terreni omogenei adiacenti e disposti al disotto del lotto precedente. L'accesso si ha in più punti da una strada secondaria. Questo lotto ha il valore di mercato intermedio rispetto agli altri due.*

*Tutti i lotti risultano appetibili ai proprietari delle particelle limitrofe. Inoltre il Lotto 2, che si trova nel mezzo degli altri due lotti, risulta appetibile per entrambi gli aggiudicatari del Lotto 1 e del Lotto 2. Non è necessario alcun frazionamento catastale.*

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

NOTE:

*In base alla documentazione degli impianti resa disponibile, non è stato possibile verificare l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre tale Certificazione.*

## **PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE**

Allegati alla Perizia:

- 1) *CALCOLO DEI PREZZI UNITARI DEI TERRENI*
- 2) *CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO*
- 3) *STATO DI FAMIGLIA*
- 4) *ESTRATTO DI MATRIMONIO*
- 5) *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 6) *VISURA CATASTALE*
- 7) *PLANIMETRIE*
- 8) *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI*
- 9) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 10) *CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI*
- 11) *VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INViate*
- 12) *BENI PERIZIATI*

Con osservanza

Fermo, li **29-10-2023**



Ing. Marco Rossetti





# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 75/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2023

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 75/2017

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **174,53** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa ristrutturata e ampliata. Questa si trova a ridosso della strada Liberata ed è circondata da un'ampia corte recitante. La corte consente di accedere sia nell'abitazione che nelle Cantine e rimessa automezzi, inoltre è caratterizzata dalla presenza di serre, un piccolo forno all'aperto e serbatoio del Gas. Per accedere all'ingresso principale dell'appartamento si deve transitare attraverso un portico. Al Piano terra vi è la zona giorno costituita da: una sala con camino, un bagno, una cucina e un disimpegno/studio con camino. Al centro del Piano terra vi è una scala che conduce alla zona notte al primo piano. In quest'ultimo ci sono un bagno e quattro camere di cui una più piccola che permette l'accesso alla terrazza. Questa è solo parzialmente calpestabile, visto che il parapetto in muratura ne limita l'accesso totale. Dalle scale si sale poi al piccolo sottotetto, con finestre, non abitabile e usato come ripostiglio. Sia dalla corte che dall'interno della cucina si accede alla parte posteriore dell'edificio. In questa zona vi è una cantina grande e grezza, un ripostiglio, un bagnetto e un locale grezzo utilizzabile per la rimessa automezzi o deposito. Le pareti dell'appartamento sono prevalentemente tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati. La casa ha necessità di manutenzione, inoltre il Piano terra ha seri problemi di umidità mentre alcune pareti e soffitti hanno l'intonaco quasi completamente distaccato. Le persiane, le finestre e le porte sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,82 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 303 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERATA n. 17 Piano T-1-2  
Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960-70 ristrutturato nel 2001.

**A.1 cantina.** Costituita da cantina grande grezza, ripostiglio, bagnetto e un locale grezzo utilizzabile per la rimessa automezzi o deposito

**A.2 sottotetto non abitabile.** Piccolo sottotetto, con finestre, non abitabile e usato come ripostiglio. Altezza massima 1,75 m.

**B Rimessa attrezzature e ricovero animali** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **53,82** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di due immobili ben distinti e separati, utilizzati come: 1) autorimessa di attrezzature agricole e ricovero animali; 2) ricovero polli e magazzino di sgombrato. Sono costituiti da parti in muratura, travi e colonne in legno e prevalentemente da tettoie in lamiera ondulata. Lo stato conservativo è pessimo, inoltre alcune strutture sono precarie e pericolanti. Gli immobili si trovano nella zona nord



della corte. Poichè il secondo immobile (2) è indicato solo catastalmente e non nei documenti edilizi, da successive verifiche è verosimile che questo debba essere demolito per sanarne la situazione. Per cui di questo non verrà considerato il valore di stima mentre si valuterà il costo di demolizione.

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

- foglio 14 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 96 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERATA n. SNC Piano T  
Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.  
Il Sub 3 è caratterizzato da due immobili. Dati di superficie: Totale: 108 m2

L'intero edificio sviluppa 1 piani. Immobile costruito nel 1968-74.

**C** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno si trova adiacente alla strada, separato da una recinzione, ed è facilmente accessibile. Il terreno è sostanzialmente pianeggiante con la presenza di piante.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1370, reddito agrario 7,78 €, reddito dominicale 5,31 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 303; ad Est con particella 256; ad ovest con strada di Contrada S.Liberata. A Sud, Foglio 17, con particelle 84 e 85.  
Annotazione catastale dell' immobile: Deriva dalla 132, Foglio14, senza sopralluogo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.598,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>38,67 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.331,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Gli immobili sono occupati dai debitori e dalla moglie dell'esecutato.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/05/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 14, Particella 303, Subalterno 2 e 3. Terreno Foglio 14 Particella 254..

ISCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 455 Registro Generale 3518. Pubblico ufficiale CARLO CAMPANA Repertorio 44610/14325 del 14/05/2014.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 14, Particella 303, Subalterno 2 e 3. Terreno Foglio 14 Particella 254..

ISCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 8212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2742 del 02/12/2015.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 22/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 14, Particella 303, Subalterno 2 e 3. Terreno Foglio 14 Particella 254..

ISCRIZIONE del 22/12/2015 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 8618. Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 894/2015 del 05/05/2015.

ipoteca **volontaria**, registrata il 04/12/2007 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Terreno Foglio 14 Particella 254..

ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 12880. Pubblico ufficiale DE SIO VINCENZO MARIA Repertorio 3101/1883 del 03/12/2007.

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2018 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 14, Particella 303, Subalterno 2 e 3..

ISCRIZIONE del 31/08/2018 - Registro Particolare 987 Registro Generale 6872. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1152/818 del 17/08/2018. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE.

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

pignoramento, trascritta il 17/05/2017 , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



La formalità è riferita solamente a Foglio 14, Particella 303, Subalterno 2 e 3. Terreno Foglio 14 Particella 254..

TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 4205. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 725 del 04/04/2017.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono state rese note le spese annue di gestione e quelle straordinarie ancora non scadute. Le spese annue di gestione sono comunque da considerarsi elevate. Da notare che la corte di cui al Foglio 14 Particella 303 Sub 1, in cui si trovano gli immobili Sub 2 e Sub 3, è classificata come ENTE URBANO. La corte è bene comune non censito, così come la scala interna alla casa. La Particella n. 254 è classificata invece come terreno agricolo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In alcune visure storiche di precedenti particelle soppresse, o variate, sono riportati i nominativi dei proprietari senza indicazione dei relativi diritti di proprietà (perchè non verificati o aggiornati dall'Ente preposto). In questa sede sono stati quindi indicati i diritti di proprietà estrapolati in base al numero dei proprietari. In caso di necessità di eventuali ulteriori verifiche, si allegano alla presente perizia anche le visure di ogni singola particella soppressa o variata.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 254.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 254.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 303 sub 2 e sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600



registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6826.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 303 sub 2 e 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6826.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 05/10/1970 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 132.

Data iniziale da impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 132.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 132.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 254 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Particella 132 e Particella 255.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.1/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 254 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Particella 132 e Particella 255.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.1/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 14/11/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 255.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.1/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 14/11/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 255.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.1/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/11/2012 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 303 sub 2 e sub 3 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Particella 132 e Particella 255.

COSTITUZIONE del 28/11/2012 Pratica n. AP0198289 in atti dal 28/11/2012 COSTITUZIONE (n.





4247.1/2012)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/11/2012 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 303 sub 2 e sub 3 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Particella 132 e Particella 255.

COSTITUZIONE del 28/11/2012 Pratica n. AP0198289 in atti dal 28/11/2012 COSTITUZIONE (n. 4247.1/2012)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 230/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione e costruzione di annesso agricolo, presentata il 26/03/1986, rilasciata il 08/03/2001.

Il titolo è riferito solamente a Sub 2 e uno dei due immobili (1) di cui al Sub 3.

Pratica del 26/03/1986, integrata il 14/10/1998. Riferita sia al cambio di destinazione d'uso del Piano Terra dell'abitazione, che alla realizzazione di rimessa attrezzi agricoli nella zona nord della corte (immobile 1).

Autorizzazione edilizia **N. 2285/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di locale da adibire ad allevamento polli, presentata il 10/08/1974 con il n. 2285 di protocollo, rilasciata il 30/11/1974.

Il titolo è riferito solamente a Allevamento polli e magazzino di cui al Sub 3, verosimilmente un solo immobile (1) dei due esistenti.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 4940/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di recinzione e sostituzione di quella esistente, presentata il 24/09/2011 con il n. 4940 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14, particelle 254 e 255..

Comunicazione di ultimazione lavori e Collaudo del 23-05-2012

Denuncia Inizio Attività edilizia **N. 3662/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria interna ed esterna, presentata il 30/07/2021.

Collaudo del 08/11/2001

Autorizzazione edilizia **N. 3080/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione terrazza con ringhiera in mattoni forati, presentata il 29/11/1978 con il n. 3080 di protocollo, rilasciata il 27/03/1979

Concessione edilizia **N. 979/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di edificio colonico ad uso annessi agricoli, presentata il 28/03/1983 con il n. 979 di protocollo, rilasciata il 24/05/1983.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 133.

Pratica edilizia n. 5/54 del 28/3/1983.

Concessione edilizia **N. 002/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muretto di cinta con sovrastante rete metallica, presentata il 20/11/1989 con il n. 4946 di protocollo, rilasciata il 22/01/1990 con il n. 4948 di protocollo.

Pratica n. 89/073

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale vigente. Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. adottato con Delibera C.C. n. 4 del 14.02.2000, approvato ai sensi dell'art. 10 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 3 della L.R. D5.08.1992 n. 34, con atto del Consiglio Provinciale n. 77 del 26.06.2001 e succ. Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 24 del 28.12.2005, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 505 in data 14.11.2005, nonché Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 42 del 18.12.2007, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 455 in data 03.12.2007. Gli immobili ricadono in: ZONA AGRICOLA (art.19 N.T.A. del P.R.G.) e Viabilità Esistente. PRESCRIZIONI PER ZONE OMOGENEE: Zona Agricola - Art. 19 N.T.A. da P.R.G. VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni e i vincoli sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione. Nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico, non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità riferita all'appartamento di cui al Sub 2. Per quanto riguarda invece il Sub 3, nei documenti edilizi non risulta traccia del secondo capanno adibito a pollaio e rimessa attrezzature (immobile 2). Poiché l'Ufficio tecnico comunale (in risposta alla richiesta di informativa Prot. n.8308 del 23/10/2023) non si è potuto pronunciare sulla sanabilità o meno dell'immobile, in quanto richiederebbe degli approfondimenti da eseguire in fase di presentazione della pratica edilizia, a titolo precauzionale viene considerata la demolizione di tale rimessa.

Inoltre si puntualizza che il pessimo stato di conservazione dei locali adibiti al ricovero degli animali, comprese le aree limitrofe, ha impedito il loro rilievo topografico puntuale e quindi di eventuali difformità. Di questo se ne terrà conto nel valore di stima.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie ricevute dall'Ufficio tecnico, della casa colonica, non sono presenti le piante del Piano Primo e del Sottotetto, oltre a quelle delle cantine al Piano Terra nella zona ampliata. Sono invece presenti i prospetti dell'edificio. La rimessa di cui al Sub 3, adibita principalmente come deposito attrezzature agricole, ha subito delle variazioni in pianta senza aumento di superficie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione in sanatoria di modifica e completezza delle planimetrie mancanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 303 Sub 2 e 3

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Abitabilità/agibilità dell'appartamento. Si premette che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti.

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 compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

Il presente costo non contempla quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni dell'appartamento ai requisiti richiesti dal Comune.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di rimessa per attrezzature e pollaio che non risulta esistente nei documenti tecnici e atti forniti dall'Ufficio tecnico comunale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione, rimozione e smaltimento della parte in muratura, dei pali in legno e tettoie ondulate che costituiscono la rimessa attrezzature e pollaio

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento compreso il Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Poichè l'Ufficio tecnico comunale (in risposta alla richiesta di informativa Prot. n.8308 del 23/10/2023) non si è potuto pronunciare sulla sanabilità o meno dell'immobile, poichè questo richiederebbe degli approfondimenti da eseguire in fase di presentazione della pratica edilizia, a titolo precauzionale viene considerata la demolizione di tale rimessa.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella camera piccola al P1 dell'immobile principale (Sub2), a ridosso delle scale, vi è una portafinestra che permette l'accesso alla terrazza. Inoltre sono presenti due camini non indicati nella planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 303 Sub 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale relativa al Sub 3 vi sono n. 2 immobili. Quello indicato inferiore, ovvero relativo al pollaio, è verosimile che sia soggetto a demolizione. In tal caso la planimetria catasta deve essere aggiornata togliendo l'immobile da demolire. Inoltre deve essere aggiornata anche la Visura catastale in tutti i parametri dipendenti dai m2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria e visura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento planimetria e visura comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 303 Sub 3

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **174,53** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa ristrutturata e ampliata. Questa si trova a ridosso della strada Liberata ed è circondata da un'ampia corte recitante. La corte consente di accedere sia nell'abitazione che nelle Cantine e rimessa automezzi, inoltre è caratterizzata dalla presenza di serre, un piccolo forno all'aperto e serbatoio del Gas. Per accedere all'ingresso principale dell'appartamento si deve transitare attraverso un portico. Al Piano terra vi è la zona giorno costituita da: una sala con camino, un bagno, una cucina e un disimpegno/studio con camino. Al centro del Piano terra vi è una scala che conduce alla zona notte al primo piano. In quest'ultimo ci sono un bagno e quattro camere di cui una più piccola che permette l'accesso alla terrazza. Questa è solo parzialmente calpestabile, visto che il parapetto in muratura ne limita l'accesso totale. Dalle scale si sale poi al piccolo sottotetto, con finestre, non abitabile e usato come ripostiglio. Sia dalla corte che dall'interno della cucina si accede alla parte posteriore dell'edificio. In questa zona vi è una cantina grande e grezza, un ripostiglio, un bagnetto e un locale grezzo utilizzabile per la rimessa automezzi o deposito. Le pareti dell'appartamento sono prevalentemente tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati. La casa ha necessità di manutenzione, inoltre il Piano terra ha seri problemi di umidità mentre alcune pareti e soffitti hanno l'intonaco quasi completamente distaccato. Le persiane, le finestre e le porte sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,82 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 303 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERATA n. 17 Piano T-1-2  
Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960-70 ristrutturato nel 2001.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

nella media 

ferrovia distante 20 km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non vi è impianto di riscaldamento classico, ma delle condotte nei muri per la circolazione dell'aria calda proveniente dal camino presente in sala. E' presente anche la caldaia principalmente per l'acqua calda sanitaria 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
Piano Terra e Primo	158,35	x	100 %	=	158,35
Terrazzo calpestabile	47,35	x	23,2 %	=	10,99
Portico	14,85	x	35 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>220,55</b>				<b>174,53</b>

## ACCESSORI:

**cantina.** Costituita da cantina grande grezza, ripostiglio, bagno e un locale grezzo utilizzabile per la rimessa automezzi o deposito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina e deposito	79,12	x	35 %	=	27,69
<b>Totale:</b>	<b>79,12</b>				<b>27,69</b>

**sottotetto non abitabile.** Piccolo sottotetto, con finestre, non abitabile e usato come ripostiglio. Altezza massima 1,75 m.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	43,92	x	25 %	=	10,98
<b>Totale:</b>	<b>43,92</b>				<b>10,98</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza degli immobili, ovvero la superficie lorda, è stata considerata calcolando la superficie netta calpestabile più quella dei muri interni e perimetrali. La tromba delle scale, esclusi i pianerottoli, è stata invece conteggiata una sola volta.

Il VALORE DI MERCATO viene invece 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 (di cui sopra) e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari della zona dall'O.M.I. e dal Borsino immobiliare.

Considerando la tipologia di abitazione, in questo caso abbiamo:

OMI - Abitazione di tipo economico normale: min 470 €, Max 680 € (Media: 575 €);

Borsino immobiliare abitazioni di fascia media: min 453 €, Max 651 € (Media: 552 €);

la cui media dei due valori medi vale:  $(575 + 552)/2 = 563,5$  €/mq.

Questo valore è poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo e finiture esterne: buono (0%);
- 2) stato conservativo e finiture interne: mediocre (-5%);
- 3) esposizione e vista: esterna (+5%);
- 4) luminosità: buona (0%).

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

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $563,5 \times 1 = 563,50$  €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della corte (ENTE URBANO), delle scarse finiture della zona cantine, dell'umidità, degli impianti e delle loro certificazioni, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: **570 €/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:	174,53	x	570,00	=	<b>99.483,64</b>
Valore superficie accessori:	38,67	x	570,00	=	<b>22.043,24</b>
					<b>121.526,88</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 121.526,88</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 121.526,88</b>

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17



## RIMESSA ATTREZZATURE E RICOVERO ANIMALI

### DI CUI AL PUNTO B

**Rimessa attrezzature e ricovero animali** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **53,82** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di due immobili ben distinti e separati, utilizzati come: 1) autorimessa di attrezzature agricole e ricovero animali; 2) ricovero polli e magazzino di sgombro. Sono costituiti da parti in muratura, travi e colonne in legno e prevalentemente da tettoie in lamiera ondulata. Lo stato conservativo è pessimo, inoltre alcune strutture sono precarie e pericolanti. Gli immobili si trovano nella zona nord della corte. Poichè il secondo immobile (2) è indicato solo catastalmente e non nei documenti edilizi, da successive verifiche è verosimile che questo debba essere demolito per sanarne la situazione. Per cui di questo non verrà considerato il valore di stima mentre si valuterà il costo di demolizione.

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

- foglio 14 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 96 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERATA n. SNC Piano T  
Coerenze: A Nord con terreno, stesso Foglio, particella 294; ad Est con particella 256; a Sud con particella 254; ad Ovest con strada di Contrada S.Liberata.  
Il Sub 3 è caratterizzato da due immobili. Dati di superficie: Totale: 108 m2

L'intero edificio sviluppa 1 piani. Immobile costruito nel 1968-74.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

ferrovia distante 20 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 attrezzature	53,82	x	100 %	=	53,82
<b>Totale:</b>	<b>53,82</b>				<b>53,82</b>

#### VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza dell'immobile, ovvero la superficie lorda, è stata considerata calcolando la superficie netta planimetrica.

Il VALORE DI MERCATO viene invece 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 (di cui sopra) e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari della zona dall'O.M.I. e dal Borsino immobiliare.

Considerando i valori minimi attribuibili alle autorimesse, si ha:

OMI - Abitazione di tipo economico normale: min 300 €;

Borsino immobiliare abitazioni di fascia media: min 203 €;

la cui media dei due valori medi vale:  $(300 + 203)/2 = 251,5$  €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del pessimo stato conservativo, dell'impossibilità di totale accesso e rilievo accurato delle strutture, si ritiene quindi congruo decurtare del 30% il valore medio, per cui si ha:  $251,5 \times 0,70 = 176,05$  €/mq arrotondato a **180,00 €/mq.**

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore totale di mercato dei due immobili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,82	x	180,00	=	<b>9.687,60</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 9.687,60</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 9.687,60</b>
---	--------------------

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno si trova adiacente alla strada, separato da una recinzione, ed è facilmente accessibile. Il terreno è sostanzialmente pianeggiante con la presenza di piante.

Identificazione catastale:





- foglio 14 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1370, reddito agrario 7,78 €, reddito dominicale 5,31 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 303; ad Est con particella 256; ad ovest con strada di Contrada S.Liberata. A Sud, Foglio 17, con particelle 84 e 85.  
Annotazione catastale dell' immobile: Deriva dalla 132, Foglio14, senza sopralluogo

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km  
ferrovia distante 20 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 agricolo	1.370,00	x	100 %	=	1.370,00
<b>Totale:</b>	<b>1.370,00</b>				<b>1.370,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appesantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.370,00 x 1,41 = **1.931,70**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.931,70**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.931,70**



## 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 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 Petritoli, Agenzie immobiliari con immobili in Petritoli, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Petritoli.

### 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	174,53	38,67	121.526,88	121.526,88
B	Rimessa attrezzature e ricovero animali	53,82	0,00	9.687,60	9.687,60
C	terreno agricolo	1.370,00	0,00	1.931,70	1.931,70
				<b>133.146,18 €</b>	<b>133.146,18 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 13.314,62</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 12.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.331,56</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 31,56</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2017

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.410,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Questo terreno è l'unico del Lotto che si trova confinante con la stradina secondaria, per cui da qui si può vrosimilmente accedere all'intero Lotto. Il terreno è sostanzialmente acclive con presenza di vegetazione e piante.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1410, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 13,84 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 256. Ad Ovest, stesso Foglio 17, con particella 191; ad Est con particella 90; a Sud con strada secondaria particella 192.

**B** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolo e si trova adiacente all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalle particelle n. 88 o n. 256. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 100, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,52 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 254 e 256; ad Ovest con particella 254. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 88; a Sud con particella 84.

**C** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolissimo e si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalle particelle n. 85 o n. 256. Il terreno è leggermente acclive



con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €  
Coerenze: A Nord e Est, Foglio 14, con particella 256. Ad Ovest, stesso Foglio 17, con particella 85; a Sud con particella 84.

**D terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **4.860,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 86 che confina con la strada secondaria. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione nella parte più bassa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4860, reddito agrario 25,10 €, reddito dominicale 16,31 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 303, 294; ad Ovest con particella 254; ad Est con particella 93 e 95; a Sud, Foglio 17, con particella 85, 88, 84, 86 e 191.

**E terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolo e si trova all'interno del lotto, può essere raggiunto solo transitando dalla particella n. 256 che lo circonda. Verosimilmente trattasi di area occupata da precedente costruzione rurale. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 260, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 0,74 €  
Coerenze: Circondata dalla particella 256 stesso Foglio 14.

**F terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno, di forma allungata, si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 86 e n. 256. Il terreno è acclive con folta presenza di vegetazione nella parte più bassa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 93 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 1080, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,61 €



Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 92; ad Ovest con particella 294 e 256; ad Est con particella 83; a Sud con particella 95.

**G** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco prima del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno, di forma allungata, si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 93. Il terreno è leggermente acclive con folta presenza di vegetazione nella parte più bassa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 92 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1260, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 2,93 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 291; ad Ovest con particella 294; ad Est con particella 182; a Sud con particella 93.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8.980,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.352,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I terreni, se pur non totalmente, sono utilizzati dagli esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 04/12/2007 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 85, 86, 88. Foglio 14 Particella 92, 93, 94 e 256..

ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 12880. Pubblico ufficiale DE SIO VINCENZO MARIA Repertorio 3101/1883 del 03/12/2007.

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/05/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 85, 86, 88. Foglio 14 Particella 92, 93, 94 e 256..

ISCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 455 Registro Generale 3518. Pubblico ufficiale CARLO CAMPANA Repertorio 44610/14325 del 14/05/2014.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 85, 86, 88. Foglio 14 Particella 92, 93, 94 e 256..

ISCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 8212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2742 del 02/12/2015.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 22/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 85, 86, 88. Foglio 14 Particella 92, 93, 94 e 256..

ISCRIZIONE del 22/12/2015 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 8618. Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 894/2015 del 05/05/2015.

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2018 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 86. Foglio 14 Particella 256..

ISCRIZIONE del 31/08/2018 - Registro Particolare 987 Registro Generale 6872. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1152/818 del 17/08/2018. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 17/05/2017 , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 85, 86, 88. Foglio 14 Particella 92, 93, 94 e 256..

TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 4205. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 725 del 04/04/2017.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In alcune visure storiche di precedenti particelle soppresse, o variate, sono riportati i nominativi dei proprietari senza indicazione sui relativi diritti di proprietà (perchè non verificati o aggiornati dall'Ente preposto). In questa sede sono stati quindi indicati i diritti di proprietà estrapolati in base al numero dei proprietari. In caso di necessità di eventuali ulteriori verifiche, si allegano alla presente perizia anche le visure di ogni singola particella soppressa o variata.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 85.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 85.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 86.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 86.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 88.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 88.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 92, Foglio 14 Particella 93, Foglio 14 Particella 94.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 92, Foglio 14 Particella 93, Foglio 14 Particella 94.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 05/10/1970 fino al 22/09/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 39 e Particella 40.

Da impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 05/10/1970 fino al 22/09/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 39 e Particella 40.

Da impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 05/10/1970 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 257 e Foglio 14 Particella 133.

Impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 05/10/1970 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256.

Impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/09/1974 fino al 16/11/1975).



Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 39 e Particella 40.

Atto del 22/09/1974 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 12998 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 32 n. 3029 registrato in data 13/11/1974 - Voltura n. 379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 85 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 17 Particella 39 e Foglio 17 Particella 84.

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 84.

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 88 deriva da variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 17 Particella 87, Foglio 17 Particella 86, Foglio 17 Particella 40..

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 86 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 17 Particella 88, Foglio 17 Particella 87, Foglio 17 Particella 40..

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 87.

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 92, Foglio 14 Particella 93, Foglio 14 Particella 94. Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 92, Foglio 14 Particella 93, Foglio 14 Particella 94. Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 92, Foglio 14 Particella 93, Foglio 14 Particella 94. Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 257 e Foglio 14 Particella 133.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 257 e Foglio 14 Particella 133.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n.



15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 257.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.2/2002).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 21/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 257.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.2/2002).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256 dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 14 Particella 133, Foglio 14 Particella 257.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.2/2002).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/03/2002 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 256 dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 14 Particella 133, Foglio 14 Particella 257.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/03/2002 Pratica n. 45005 in atti dal 21/03/2002 MOD.26 N.7962/92 (n. 13.2/2002)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. adottato con Delibera C.C. n. 4 del 14.02.2000, approvato ai sensi dell'art. 10 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 3 della L.R. D5.08.1992 n. 34, con atto del Consiglio Provinciale n. 77 del 26.06.2001 e succ. Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 24 del 28.12.2005, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 505 in data 14.11.2005, nonché Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 42 del 18.12.2007, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 455 in data 03.12.2007. DESTINAZIONE



URBANISTICA: • Le particelle nn. 92, 93, 94, e 256 ricadono in Zona Agricola; • Le particelle nn. 85, 86 (porz.) e 88 ricadono in Zona Agricola; • La particella n. 86 (porz.) ricade in Viabilità Esistente; PRESCRIZIONI PER ZONE OMOGENEE: Zona Agricola - Art. 19 N.T.A. da P.R.G. VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni e i vincoli di ogni terreno del presente Lotto, sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti gli edifici nella Particella n.94  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria/mappa catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 14 Particella n. 94.  
In fase di sopralluogo non sono risultati presenti gli immobili

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.410,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Questo terreno è l'unico del Lotto che si trova confinante con la stradina secondaria, per cui da qui si può vrosimilmente accedere all'intero Lotto. Il terreno è sostanzialmente acclive con presenza di vegetazione e piante.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1410, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 13,84 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 256. Ad Ovest, stesso Foglio 17, con particella



191; ad Est con particella 90; a Sud con strada secondaria particella 192.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km  
ferrovia distante 20 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 agricolo	1.410,00	x	100 %	=	1.410,00
<b>Totale:</b>	<b>1.410,00</b>				<b>1.410,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appesantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.410,00 x 3,50 = **4.935,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.935,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.935,00**

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17



**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolo e si trova adiacente all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalle particelle n. 88 o n. 256. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 100, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,52 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 254 e 256; ad Ovest con particella 254. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 88; a Sud con particella 84.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km  
ferrovia distante 20 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 agricolo	100,00	x	100 %	=	100,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>100,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto



della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appesantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 2,99 = 299,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 299,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 299,00

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco dopo il civico n.17. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolissimo e si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalle particelle n. 85 o n. 256. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €  
Coerenze: A Nord e Est, Foglio 14, con particella 256. Ad Ovest, stesso Foglio 17, con particella 85; a Sud con particella 84.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km

nella media 

ferrovia distante 20 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 agricolo	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appensantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 2,99 = **29,90**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29,90**

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **4.860,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 86 che confina con la strada secondaria. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione nella parte più bassa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4860, reddito agrario 25,10 €, reddito dominicale 16,31 €





Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 303, 294; ad Ovest con particella 254; ad Est con particella 93 e 95; a Sud, Foglio 17, con particella 85, 88, 84, 86 e 191.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km

nella media 

ferrovia distante 20 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 agricolo	4.860,00	x	100 %	=	4.860,00
<b>Totale:</b>	<b>4.860,00</b>				<b>4.860,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appensantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.860,00 x 1,27 = **6.172,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.172,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.172,20**

**BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17**



**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno è piccolo e si trova all'interno del lotto, può essere raggiunto solo transitando dalla particella n. 256 che lo circonda. Verosimilmente trattasi di area occupata da precedente costruzione rurale. Il terreno è leggermente acclive con presenza di vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 260, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 0,74 €  
Coerenze: Circondata dalla particella 256 stesso Foglio 14.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km  
ferrovia distante 20 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 agricolo	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>260,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,00 x 1,27 = **330,20**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 330,20****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 330,20**

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, all'altezza del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno, di forma allungata, si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 86 e n. 256. Il terreno è acclive con folta presenza di vegetazione nella parte più bassa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 93 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 1080, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,61 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 92; ad Ovest con particella 294 e 256; ad Est con particella 83; a Sud con particella 95.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km

ferrovia distante 20 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 agricolo	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
<b>Totale:</b>	<b>1.080,00</b>				<b>1.080,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appensantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.080,00 x 0,38 = **410,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 410,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 410,40**

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA 17, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata, poco prima del civico n.17, ma all'interno rispetto la strada. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso una stradina secondaria della strada principale di Contrada Liberata che conduce alla Strada Provinciale n. 238. Il terreno, di forma allungata, si trova all'interno del lotto e può essere raggiunto transitando dalla particella n. 93. Il terreno è leggermente acclive con folta presenza di vegetazione nella parte più bassa.

## Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 92 (catasto terreni), partita 1565, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1260, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 2,93 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio 14, con particella 291; ad Ovest con particella 294; ad Est con particella 182; a Sud con particella 93.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 Km

ferrovia distante 20 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 agricolo	1.260,00	x	100 %	=	1.260,00
<b>Totale:</b>	<b>1.260,00</b>				<b>1.260,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appensantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.260,00 x 1,33 = **1.675,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.675,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.675,80**

## 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 Petritoli. 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, come in Allegato 1 alla perizia, 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 Petritoli, Agenzie immobiliari con immobili in Petritoli, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Petritoli.



## 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	1.410,00	0,00	4.935,00	4.935,00
B	terreno agricolo	100,00	0,00	299,00	299,00
C	terreno agricolo	10,00	0,00	29,90	29,90
D	terreno agricolo	4.860,00	0,00	6.172,20	6.172,20
E	terreno agricolo	260,00	0,00	330,20	330,20
F	terreno agricolo	1.080,00	0,00	410,40	410,40
G	terreno agricolo	1.260,00	0,00	1.675,80	1.675,80
				<b>13.852,50 €</b>	<b>13.852,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.352,50**

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

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

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

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



Riduzione per arrotondamento:	€. 52,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2017

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA, della superficie commerciale di **12.870,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada principale di Contrada Liberata che conduce poi alla Strada Provinciale n. 238. Dopo il civico n. 17 vi è un bivio con una strada secondaria a sinistra che permette di arrivare direttamente al terreno con il quale confina. Dalla stradina ci sono due comodi accessi anche per mezzi agricoli. Il terreno è molto ampio, esposto quasi totalmente ad est e presenta una certa pendenza. Inoltre è caratterizzato dalla presenza di varie coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 90 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 1/Bosco Misto U/Seminativo 4, superficie 12870, reddito agrario 74,60 €, reddito dominicale 116,12 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 95 e 184. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 41; ad Ovest con particella 86; a Sud-Ovest e Sud con particella 89 tramite strada secondaria.  
Costituito da tre porzioni: A) Vigneto classe 1, Reddito dominicale 113,83 Euro, Reddito agrario 71,89 Euro, Superficie mq 11600; B) Bosco Misto classe U, Reddito dominicale 0,70 Euro, Reddito agrario 0,11 Euro, Superficie mq 710; C) Seminativo classe 4, Reddito dominicale 1,59 Euro, Reddito agrario 2,60 Euro, Superficie mq 560.

**B** terreno agricolo a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada principale di Contrada Liberata che conduce poi alla Strada Provinciale n. 238. Dopo il civico n. 17 vi è un bivio con una strada secondaria a sinistra che permette di arrivare direttamente al terreno di cui alla particella n. 90 e da qui al terreno in oggetto. Questo è molto piccolo e acclive.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 95 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 200, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,67 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 83; ad Est con particella 184; ad Ovest con particella 256. A Sud, Foglio 17, con particella 90.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13.070,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.926,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I terreni, se pur non totalmente, sono utilizzati dagli esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 04/12/2007 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90. Foglio 14 Particella 95..

ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 12880. Pubblico ufficiale DE SIO VINCENZO MARIA Repertorio 3101/1883 del 03/12/2007.

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/05/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90. Foglio 14 Particella 95..

ISCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 455 Registro Generale 3518. Pubblico ufficiale CARLO CAMPANA Repertorio 44610/14325 del 14/05/2014.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90. Foglio 14 Particella 95..

ISCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 8212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2742 del 02/12/2015.



ipoteca **giudiziale**, registrata il 22/12/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90. Foglio 14 Particella 95..

ISCRIZIONE del 22/12/2015 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 8618. Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 894/2015 del 05/05/2015.

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2018 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90..

ISCRIZIONE del 31/08/2018 - Registro Particolare 987 Registro Generale 6872. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1152/818 del 17/08/2018. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE.

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

pignoramento, trascritta il 17/05/2017 , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Terreni Foglio 17 Particella 90. Foglio 14 Particella 95..

TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 4205. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 725 del 04/04/2017.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In alcune visure storiche di precedenti particelle soppresse, o variate, sono riportati i nominativi dei proprietari senza indicazione sui relativi diritti di proprietà (perchè non verificati o aggiornati dall'Ente preposto). In questa sede sono stati quindi indicati i diritti di proprietà estrapolati in base al numero dei proprietari. In caso di necessità di eventuali ulteriori verifiche, si allegano alla presente perizia anche le visure di ogni singola particella soppressa o variata.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 90 deriva da .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 90 deriva da .



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.2/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 95.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 (dal 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 95.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2012 Pubblico ufficiale ERCOLI Sede PETRITOLI (FM) - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 600 registrato in data 28/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 6827.1/2013 - Pratica n. AP0115774 in atti dal 04/10/2013

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 05/10/1970 fino al 22/09/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 41.

Da impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 05/10/1970 fino al 22/09/1974).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 41.

Da impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 05/10/1970 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 95.

Impianto meccanografico del 05/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/09/1974 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 41.

Atto del 22/09/1974 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 12998 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 32 n. 3029 registrato in data 13/11/1974 - Voltura n. 379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 15/10/1987).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 89.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 15/10/1987).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 89.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 16/11/1975).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 89.

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 Particella 90 deriva dalla variazione/soppressione dei seguenti immobili: Foglio 17 Particella 89 e Foglio 17 Particella 41..

FRAZIONAMENTO del 16/11/1975 in atti dal 19/05/1979 (n. 3379)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 95.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 16/11/1975 fino al 03/06/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particella 95.

Atto del 16/11/1975 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PETRITOLI (FM) Repertorio n. 15591 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2464 registrato in data 01/12/1975 - Voltura n. 3379 in atti dal 19/05/1979.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. adottato con Delibera C.C. n. 4 del 14.02.2000, approvato ai sensi dell'art. 10 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 3 della L.R. D5.08.1992 n. 34, con atto del Consiglio Provinciale n. 77 del 26.06.2001 e succ. Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 24 del 28.12.2005, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 505 in data 14.11.2005, nonché Variante puntuale approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 42 del 18.12.2007, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale espresso con Delibera n. 455 in data 03.12.2007. DESTINAZIONE URBANISTICA: • La particella n. 95 ricade in Zona Agricola; • La particella n. 90 (porz.) ricade in Zona Agricola; • La particella n. 90 (porz.) ricade in Viabilità Esistente. PRESCRIZIONI PER ZONE OMOGENEE: Zona Agricola - Art. 19 N.T.A. da P.R.G. VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni e i vincoli di ogni terreno del presente Lotto, sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



## BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA, della superficie commerciale di **12.870,00** mq per la quota di:

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

Il terreno si trova in Contrada Liberata. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada principale di Contrada Liberata che conduce poi alla Strada Provinciale n. 238. Dopo il civico n. 17 vi è un bivio con una strada secondaria a sinistra che permette di arrivare direttamente al terreno con il quale confina. Dalla stradina ci sono due comodi accessi anche per mezzi agricoli. Il terreno è molto ampio, esposto quasi totalmente ad est e presenta una certa pendenza. Inoltre è caratterizzato dalla presenza di varie coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1/Bosco Misto U/Seminativo 4, superficie 12870, reddito agrario 74,60 €, reddito dominicale 116,12 €  
Coerenze: A Nord, Foglio 14, con particella 95 e 184. Ad Est, stesso Foglio 17, con particella 41; ad Ovest con particella 86; a Sud-Ovest e Sud con particella 89 tramite strada secondaria.  
Costituito da tre porzioni: A) Vigneto classe 1, Reddito dominicale 113,83 Euro, Reddito agrario 71,89 Euro, Superficie mq 11600; B) Bosco Misto classe U, Reddito dominicale 0,70 Euro, Reddito agrario 0,11 Euro, Superficie mq 710; C) Seminativo classe 4, Reddito dominicale 1,59 Euro, Reddito agrario 2,60 Euro, Superficie mq 560.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus distante 19 km  
ferrovia distante 20 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 agricolo	12.870,00	x	100 %	=	12.870,00
<b>Totale:</b>	<b>12.870,00</b>				<b>12.870,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appesantire la presente Relazione di Stima). Poichè il terreno è costituito da varie tipologie di coltivazioni, è stato calcolato il valore medio dell'intero terreno:

$11.600 \text{ mq} \times 3,50 \text{ euro/mq} + 710 \text{ mq} \times 0,55 \text{ euro/mq} + 560 \text{ mq} \times 1,27 \text{ euro/mq} = 41.701,7 \text{ euro}$ ,

il cui valore medio a mq dell'intero terreno vale:

$41.701,7 \text{ euro} / (11.600 + 710 + 560 \text{ mq}) = 3,24 \text{ euro/mq}$

Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.870,00 x 3,24 = **41.698,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.698,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.698,80**

BENI IN PETRITOLI CONTRADA LIBERATA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PETRITOLI CONTRADA LIBERATA, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in Contrada Liberata. Questa zona è lontana dal centro urbano ed è raggiungibile attraverso la strada principale di Contrada Liberata che conduce poi alla Strada Provinciale n. 238. Dopo il civico n. 17 vi è un bivio con una strada secondaria a sinistra che permette di arrivare direttamente al terreno di cui alla particella n. 90 e da qui al terreno in oggetto. Questo è molto piccolo e acclive.

## Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 200, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,67 €  
Coerenze: A Nord, stesso Foglio, con particella 83; ad Est con particella 184; ad Ovest con particella 256. A Sud, Foglio 17, con particella 90.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in



un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 19 km

ferrovia distante 20 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 agricolo	200,00	x	100 %	=	200,00
<b>Totale:</b>	<b>200,00</b>				<b>200,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata considerata la superficie catastale del lotto che è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno (i dettagli sono indicati in ALLEGATO 1 onde evitare di appesantire la presente Relazione di Stima). Il valore unitario a mq, così ottenuto, è stato poi moltiplicato per la consistenza del terreno. Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato dell'intero terreno.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 1,14 = **228,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 228,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 228,00**

## 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 Petritoli. 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, come in Allegato 1 alla perizia, 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 Petritoli, Agenzie immobiliari con immobili in Petritoli, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Petritoli.

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	12.870,00	0,00	41.698,80	41.698,80
B	terreno agricolo	200,00	0,00	228,00	228,00
				<b>41.926,80 €</b>	<b>41.926,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.926,80**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 26,80**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.900,00**

data 29/10/2023





il tecnico incaricato  
Ing. MARCO ROSSETTI

