



TRIBUNALE ORDINARIO – FERMO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.N. 251/2011

Promossa da



Contro



Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DI TERRENO EDIFICABILE

Giudice delegato:

Dott.ssa Lucia ROCCHI

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Michelangelo, 30 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it



ELABORATI		Pagina	Pagina
	ASSUNZIONI E RISERVE	3	--
	SCHEMA SINTETICA	4	5
	RELAZIONE	6	19
	1.0 PROPRIETA' - POSSESSO - CONFINI - PARTI COMUNI- DATI CATASTALI	7	9
	1.1 PROPRIETA'	7	--
	1.2 POSSESSO/USO	8	--
	1.3 CONFINI	8	--
	1.4 PARTI COMUNI	8	--
	1.5 DATI CATASTALI E CRONISTORIA	8	9
	2.0 DESCRIZIONE – CONSISTENZA – DIVISIBILITA' DEI BENI	9	14
	2.1 DESCRIZIONE DEL BENE	9	13
	2.2 CONSISTENZA METRICA E COMMERCIALE	14	--
	2.3 DIVISIBILITA' DEI BENI	14	--
	3.0 TITOLI ABILITATIVI-ESTREMI EDILIZI-URBANISTICI	14	15
	3.1 TITOLI ABILITATIVI	14	--
	3.2 IDENTIFICAZIONE DI P.R.G.	14	15
	4.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'	15	16
	4.1 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE	15	--
	4.2 CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE	15	--
	4.3 AGIBILITA' E REGOLARIZZAZIONE	16	--
	4.4 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	16	--
	5.0 BENI SU SUOLO DEMANIALE E GRAVAMI DA CENSO - LIVELLO - USO CIVICO - INTERESSE STORICO/ARTISTICO ARCHEOLOGICO - ETNOGRAFICO	16	--
	6.0 DATI E ONERI CONDOMINIALI	16	--
	7.0 VALUTAZIONE DI MERCATO	16	18
	8.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	18	19
	ALLEGATI (file separato)		
	A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE		
	A2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA		
	A3 DOCUMENTAZIONE CC.RR.II.		



ASSUNZIONI E RISERVE

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio – urbanistica e verifica della conformità edilizia degli immobili;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate - ASCOLI PICENO** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame.
2. **Accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica:**
 - la documentazione ipotecaria relativa agli immobili (iscrizioni e trascrizioni F-C);
 - la documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili (atti di proprietà);
 - la documentazione ventennale relativa a gravami e servitù (attive e passive) anche per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile prodotta nel giugno 2012;
3. **La consistenza metrica = consistenza commerciale** dell'immobile, terreno libero da fabbricati, è quella desunta dalla sola visura catastale, in quanto non è stato effettuato il rilievo in sito del bene;
4. **Il valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (superficie commerciale) x il V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i valori di mercato con indagini locali e ricerca di prezzi di vendita recenti anche presso Agenzie Immobiliari del luogo;
5. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.**
6. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
7. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**



SCHEMA SINTETICA**IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI**

Terreno edificabile in SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - località Casette d'Ete - in zona periferica a sud dell'abitato, situato tra Via Umberto Terracini e la sottostante SP 26 DELLE FRATTE, in parte pianeggiante e in parte degradante verso la SP 26, prevalentemente incolto e con unico accesso da Via Terracini.

DESTINAZIONE E CATEGORIA

Destinazione: terreno edificabile in zona prevalentemente residenziale

Categoria: non edificato

PROPRIETA'

[REDACTED] SANT'ELPIDIO A MARE (FM) 29/09/1975 [REDACTED]

Proprietà per 1/2;

[REDACTED] SANT'ELPIDIO A MARE (FM) 24/03/1971 [REDACTED]

Proprietà per 1/2

STATO DI POSSESSO E USO DEGLI IMMOBILI

Immobile libero.

CONFINI

NORD: particella 571; **EST:** particella 1153; **SUD:** particella 185; **OVEST:** SP 26 DELLE FRATTE.

PARTI COMUNI

Nessuna, trattasi di unico terreno senza sovrastante fabbricato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

NORD: particella 571, proprietà CORRADINI/TEMPERINI; **EST:** particella 1153, proprietà [REDACTED] **SUD:** particella 185, proprietà RENZI; **OVEST:** SP 26 DELLE FRATTE.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Quota interessata dalla procedura:	50%
Divisibilità dell'immobile :	NO
Consistenza commerciale=superficie catastale (terreno non rilevato in sito):	600,00 m²
Valore Stima Giudiziaria dei beni, per l'intero:	€ 72.000,00
Valore Vendita Giudiziaria della quota della procedura, pari al 50% :	€ 36.000,00
Data della valutazione:	25/02/2021



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

- **IPOTECA GIUDIZIALE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 122 del 28/01/2011** per la complessiva somma di € 20.000,00;
- **IPOTECA GIUDIZIALE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 585 del 11/04/2011** per la complessiva somma di € 75.000,00;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. TRASCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 871 del 16/02/2012.**
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 1152 del 19/10/2016** per la complessiva somma di € 872.741,80;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Amministrazione condominiale	Nessuna
Millesimi condominiali di proprietà generale:	Nessuno
Spese condominiali ordinarie annue:	Nessuna
Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate e scadute:	Nessuna
Vincoli e/o dotazioni condominiali:	Nessuno
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali:	Nessuno
Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico	Nessuno
Gravami da censo, livello, uso civico	Nessuno
Classe energetica:	Nessuna, non dovuta
Cause in corso pendenti/definite:	Nessuna
Servitù:	SI, di passaggio a favore

PRATICHE EDILIZIE

Nessuna, terreno edificabile privo di fabbricato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al P.R.G. vigente del comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), il terreno ricade in:

- **ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità** (art.33 N.T.A.)
- **Ambito di tutela della risorsa idrica** (art.55 N.T.A.)
- **Centro abitato** (porzione)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA:	SI
CONFORMITA' CATASTALE:	SI
CONFORMITA' URBANISTICA:	SI
CONFORMITA' AGIBILITA':	Non dovuta/necessaria

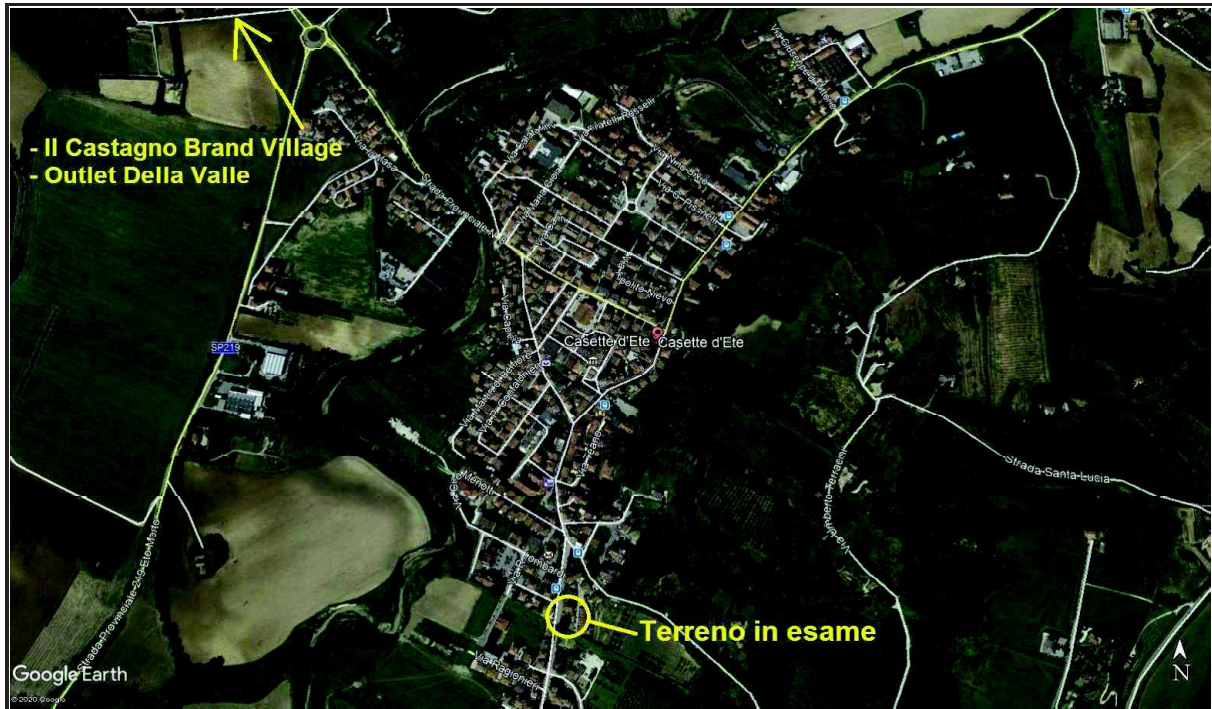


RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO UNICO Terreno edificabile

SANT'ELPIDIO A MARE (FM), località Casette d'Ete – Via Umberto Terracini

INQUADRAMENTO GENERALE : Latitudine 43° 15'1.00"N Longitudine 13° 40'59.67"E



1.0 PROPRIETA' – POSSESSO - CONFINI – PARTI COMUNI – DATI CATASTALI

1.1 PROPRIETA'

Il bene dell'esecuzione per la quota del 50% di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED], terreno edificabile-Catasto Terreni foglio 25 particella 565, è dei signori

[REDACTED] SANT'ELPIDIO A MARE (FM) [REDACTED]
Proprietà per 1/2

[REDACTED] SANT'ELPIDIO A MARE (FM) [REDACTED]
Proprietà per 1/2

in forza del seguente titolo:

ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Alfonso ROSSI – sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – in data **30/07/2001**, repertorio n. 150303, registrato a FERMO il 20/08/2001 al n. 339, **trascritto a FERMO il 04/09/2001 al R.P. n. 4330**, per l'acquisto del terreno, senza fabbricati, sito a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – Casette d'Ete, distinto al catasto terreni al foglio n. 25, particella 565 (ex 180/b) di 600 m², R.D. L. 4800 R.A. L. 6600, dai signori [REDACTED] di 8/12, [REDACTED] per 2/12 e [REDACTED] per 2/12.

Proprietà precedenti

Dal 24/08/1996 al 30/07/2001

[REDACTED] in forza della **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** in morte di [REDACTED], registrata a FERMO (FM) il 11/04/2000 n. 55, vol. 239, trascritta a FERMO il 16/10/2000 al R.P. 4415 (immobile: TERRENO SANT'ELPIDIO A MARE (FM), foglio 25, particella 565, 600 m², R.D. E. 2,48 R.A. E. 3,41)

Dal 23/02/1969 al 24/08/1996

[REDACTED] in forza di **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Giuseppe CARRIOLI in data 23/02/1969, repertorio n. 142416, registrato a FERMO il 10/03/1969 al n. 590, trascritto a FERMO il 12/05/1969 al R.P. n. 1656 (immobile: TERRENO SANT'ELPIDIO A MARE (FM), foglio 25, particella 180/b, 600 m², R.D. L. 34,50 R.A. L. 14,40)

Dal 25/10/1953 al 23/02/1969

[REDACTED] - dai signori [REDACTED] - in forza di **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Folco ILLUMINATI in data 25/10/1953, repertorio n. 398, trascritto a FERMO il 07/11/1953 al R.P. n. 2613 (immobile: TERRENO SANT'ELPIDIO A MARE (FM), foglio 25, particelle 179-180, 5600 m², R.D. L. 747,12, R.A. L. 123,60, con sovrastante fabbricato rurale)

come meglio descritto nella relazione ventennale agli atti della procedura.



1.2 POSSESSO/USO

L'immobile è libero (Si precisa che la parte pianeggiante è sistemata ad orto a cura di conoscenti dell'esecutato, con solo accordo verbale e a titolo bonario e gratuito, senza alcun contratto di affitto).

1.3 CONFINI

NORD: particella 571, proprietà [REDACTED] na; **EST:** particella 1153, proprietà [REDACTED], con sede in SANT'ELPIDIO A MARE; **SUD:** particella 185, proprietà [REDACTED] **OVEST:** SP 26 DELLE FRATTE.

1.4 PARTI COMUNI

Nessuna, trattasi di unico terreno senza sovrastante fabbricato.

1.5 DATI CATASTALI E CRONISTORIA**Catasto Terreni****Particella 556: Attualità**

1. Immobili siti nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(Codice I324) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	25	565		-	SEMIN ARBOR	3	06	00		Euro 2,48 L. 4.800	Euro 3,41 L. 6.600

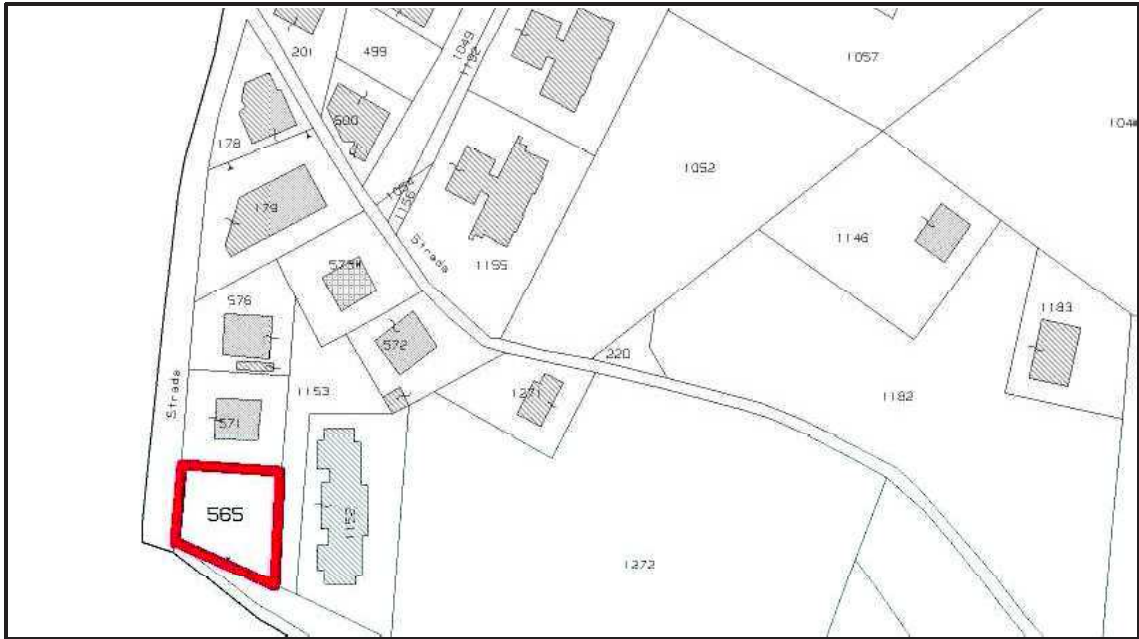
[REDACTED]
SANT'ELPIDIO A MARE [REDACTED] H Proprietà per 1/2

[REDACTED]
SANT'ELPIDIO A MARE [REDACTED] Proprietà per 1/2

Cronistoria particella

Particella costituita con FRAZIONAMENTO del 30/05/1971 Protocollo n. 2881 - in atti dal 05/07/1983 - della particella 180 (la particella 565 era la 180/b); stessa qualità, classe e superficie dell'attuale già dall'impianto meccanografico del 01/12/1976, con la sola variazione dell'identificativo (180/b=565) e della rendita catastale, adeguata nel tempo a quanto in atti.



Estratto di mappa**Cronistoria catastale degli intestati****1. Dall'impianto meccanografico del 1976 fino al 24/08/1996**

[REDACTED] FERMO 24/09/1911 ([REDACTED]) Proprietà 1/2 e [REDACTED];
 [REDACTED] 24/08/1915 [REDACTED] Proprietà 1/2

2. Dal 24/08/1996 fino al 30/07/2001

[REDACTED] CIVITANOVA MARCHE 12/10/1973 ([REDACTED]) Proprietà 1/6;
 [REDACTED] 14/03/1946 ([REDACTED]) Proprietà 1/6
 [REDACTED] FERMO 24/09/1911 [REDACTED] Proprietà 4/6

3. Dal 30/07/2001 ad oggi

[REDACTED] e [REDACTED], come in atti.

2.0 DESCRIZIONE – CONSISTENZA – DIVISIBILITA' DEI BENI**2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE**

Terreno edificabile in SANT'ELPIDIO A MARE (FM), località Casette d'Ete, in zona periferica a sud dell'abitato. Il lotto è di forma trapezoidale, situato tra Via Terracini e la sottostante SP 26 DELLE FRATTE lungo la quale, per la lunghezza del fronte del terreno, è presente un muro controterra in c.a. per metà sormontato da rete metallica guainata. Il terreno infatti è in parte pianeggiante da Via Terracini verso la SP 26 - ovest, per poi degradare con marcata pendenza sulla provinciale. L'accesso avviene esclusivamente da Via Terracini tramite un cancello di

cantiere in metallo sulla recinzione esistente, presente per la quasi totalità del lotto. Il terreno è prevalentemente incolto tranne per la porzione pianeggiante sistemata ad orto.

Criticità

1. Nella confinante particella 571 a nord, è presente un accessorio in legno a ridosso del confine con il bene in esame. La posizione dell'accessorio, supponendo che lo stesso fosse autorizzato (**conformità edilizia eventualmente da verificare**), potrebbe incidere nella determinazione metrica dei distacchi di un eventuale fabbricato da costruire. Infatti il nuovo edificio dovrebbe erigersi ad almeno 10 m di distanza dall'accessorio e data la conformazione e misure del lotto, ciò comporterebbe una riduzione della superficie edificabile e della conseguente volumetria realizzabili.
2. Nell'angolo sud-ovest del lotto trovasi un pozzetto in cls (foto 6), facente parte di una condotta fognaria interrata servente altra proprietà, da tenere conto in caso di edificazione.

Servitù di passaggio a favore del lotto.

L'accesso al terreno avviene con una diramazione di Via Terracini che attraversa le particelle 573 e 1153. Tale strada **dovrebbe corrispondere** alla servitù citata nell'atto del 1969, testualmente: **"E' fatto obbligo ai cedenti di adibire a strada una striscia di terra della larghezza di ml. 3 (metri tre) e sulla quale ha diritto di passaggio la part. 180/b"**. I cedenti [redacted] erano proprietari, come da precedente atto del 1953, delle originarie particelle 179 e 180 dalle quali sono derivate le attuali particelle 565 (180/b)-571-576-179-573-572-1153-1152 per cui, **vendendo la particella ex 180/b**, interclusa, avrebbero dovuto garantirne l'accesso, **che infatti avviene unicamente dalla strada descritta.**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1: Vista fronte est

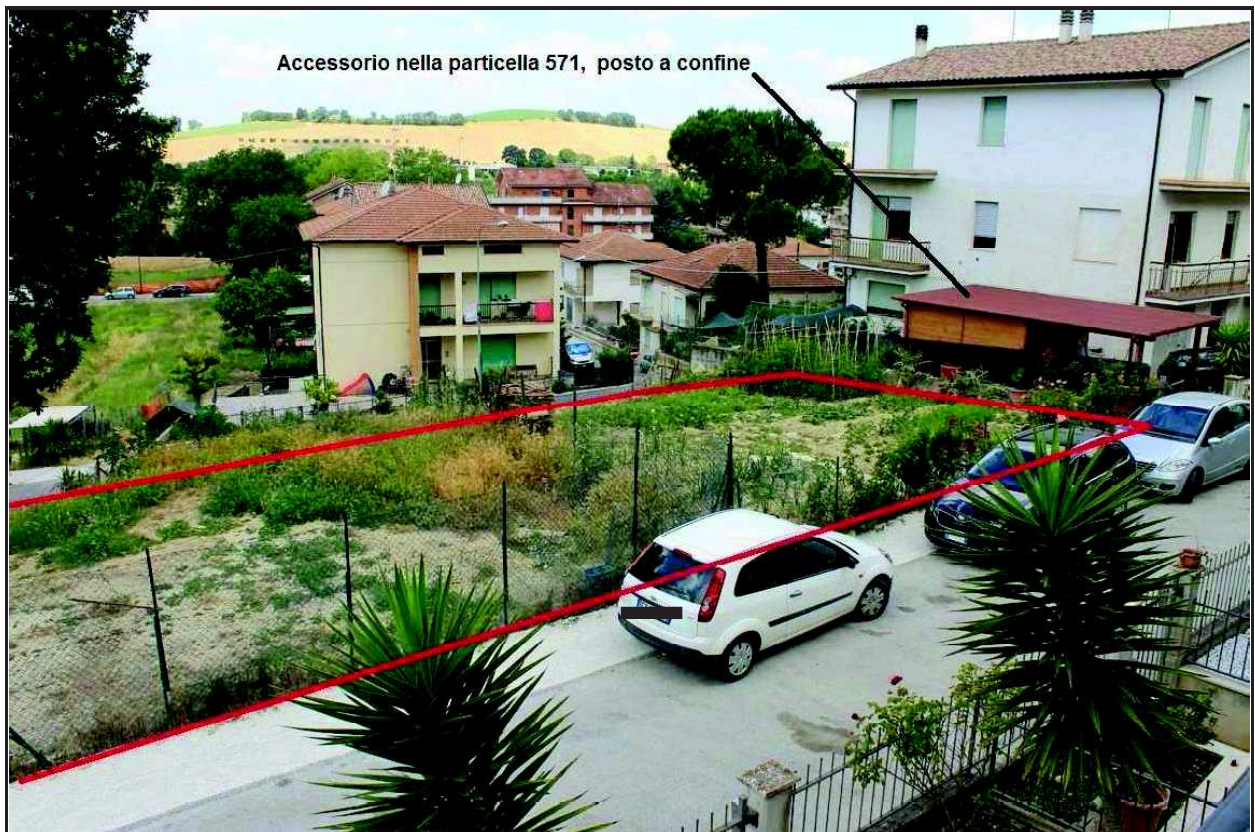


FOTO 2: Vista fronte est





FOTO 3: Via Terracini (stradina interna di collegamento a Via Terracini)



FOTO 4: Vista sud-ovest





FOTO 5: Vertice sud-ovest



FOTO 6: Pozzetto fognario



2.2 CONSISTENZE METRICA E COMMERCIALE

Trattandosi di terreno, la **Consistenza Metrica = Consistenza Commerciale = 600 m²** è data dalla superficie riportata in visura catastale. La particella non è stata rilevata in sito.

2.3 DIVISIBILITA' DEI BENI

Bene non divisibile.

Terreno edificabile, commercialmente appetibile solo nella sua consistenza attuale. Le eventuali porzioni frazionate avrebbero delle superfici senza capacità edificatoria, quindi svalutate economicamente.

3.0 TITOLI ABILITATIVI, ESTREMI EDILIZI-URBANISTICI

3.1 TITOLI ABILITATIVI

Nessuno, non esiste fabbricato.

3.2 ESTREMI URBANISTICI

In base al P.R.G. vigente del comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), il terreno ricade in:

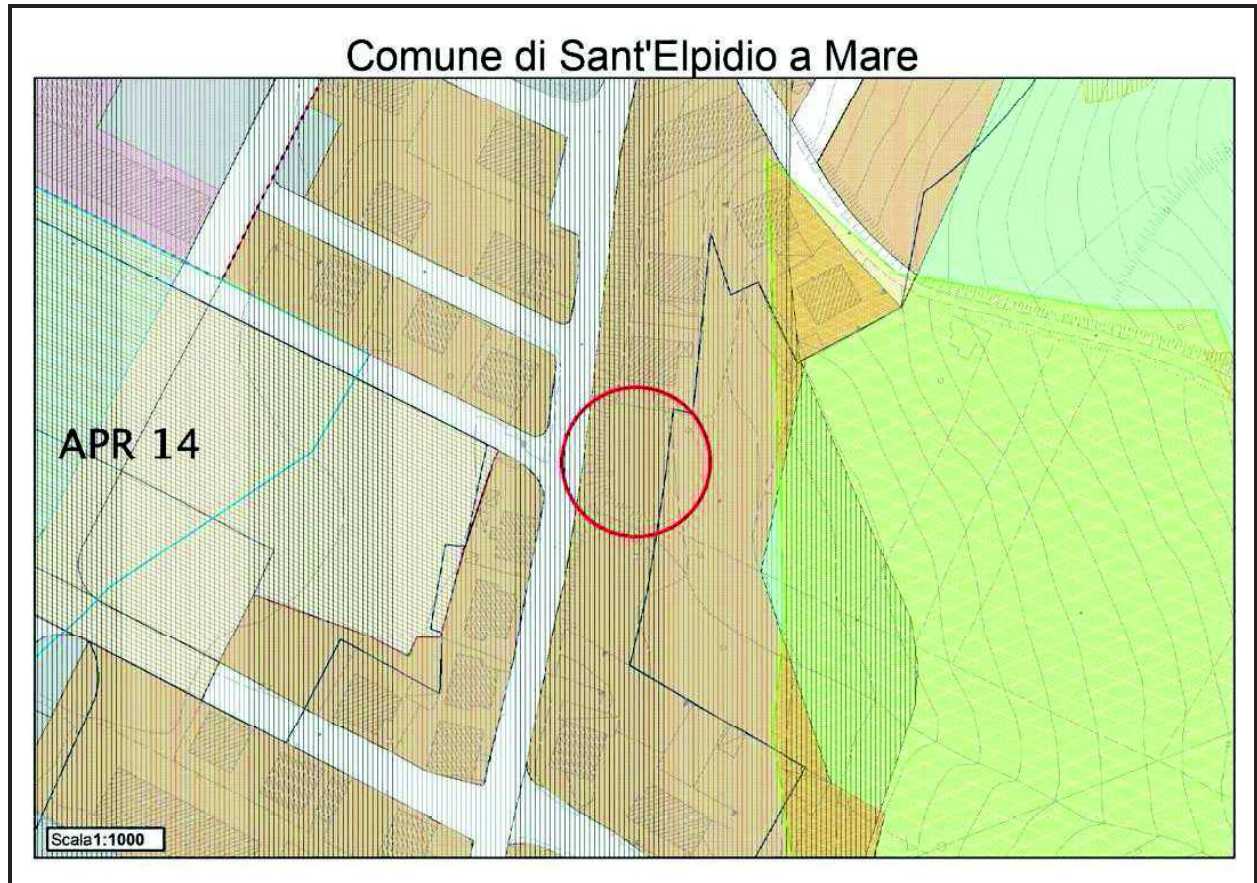
- **ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità** (art.33 N.T.A.)
Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto (IED).
- **Ambito di tutela della risorsa idrica** (art.55 N.T.A.)
Richiesti particolari accorgimenti per la salvaguardia della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee. La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica dell'assenza di interazioni negative fra l'intervento stesso e le risorse idriche sotterranee....
- **Centro abitato** (porzione) riportato solo nella consultazione on line del P.R.G.
tutto come meglio descritto nelle N.T.A. allegate.

N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.



Stralcio di P.R.G.



4.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'

4.1 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE CONFORMITA' CON LO STATO DEI LUOGHI

Conforme.

REGOLARIZZAZIONE

Non dovuta.

4.2 CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE CONFORMITA' STATO DEI LUOGHI CON LE PLANIMETRIE IN ATTI

CONFORME.

REGOLARIZZAZIONE

Non dovuta.



4.3 AGIBILITA' E CONFORMITA'

Non richiesta per assenza di fabbricato

4.4 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non dovuta.

5.0 BENI SU SUOLO DEMANIALE E GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, INTERESSE STORICO-ARTISTICO-ARCHEOLOGICO-ETNOGRAFICO

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

6.0 DATI E ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

7.0 VALUTAZIONE DI MERCATO

DIVISIBILITA' DELL' IMMOBILE

Terreno edificabile commercialmente appetibile solo nella sua consistenza attuale.

Le eventuali porzioni frazionate avrebbero delle superfici senza capacità edificatoria, svalutate economicamente, per cui **la vendita verrà predisposta in un LOTTO UNICO.**

VALORE DELLA QUOTA DEL BENE SOGGETTO AD ESECUZIONE

50% di piena proprietà del valore complessivo di stima.

METODO DI STIMA

Ricerca dei prezzi di compravendita di immobili simili ai beni in esame siti nella medesima zona o in prossimità della stessa, attraverso una ricerca di mercato anche c/o agenzie immobiliari.

Consultando le seguenti agenzie

- **Immobiliare Aurora srl** sede di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
- **Agenzia Immobiliare Tempocasa** sede di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)



nonché tecnici progettisti del settore privato, risulta che la domanda di lotti edificabili sia sostanzialmente nulla, dato che le imprese costruttrici tendono ad acquistare immobili esistenti da ristrutturare anche e soprattutto nell'ottica del Superbonus del 110%.

Ciò, oltre alla perdurante crisi economica, ha comportato un crollo del prezzo delle aree edificabili, oggi difficilmente computabile.

Comunque, considerando che la capacità edificatoria teorica del lotto è di 1.800 m³ (600 m² x 3 m³/m²) e che l'incidenza/valore del costo di un terreno edificabile è di circa € 50,00/m³, si avrebbe un valore di stima complessivo di € 90.000,00 (€ 50,00 x 1.800 m³) pari a un valore unitario di circa € 150,00/m², valore approssimativamente stimato dalle Agenzie consultate.

Considerando le criticità riscontrate in sito e descritte al precedente punto 2.1 cioè

1. la presenza di accessorio a confine di altra proprietà che potrebbe incidere nella determinazione dei distacchi tra fabbricati, penalizzando un eventuale nuovo edificio **(sarebbe opportuno verificarne la conformità edilizia con un accesso agli atti autorizzato da G.E., visto che il procedimento esecutivo non riguarda direttamente la proprietà del manufatto);**
2. la presenza di un sottoservizio interrato (linea fognaria privata servente altro lotto) nel lotto in esame;
3. la non felice morfologia del terreno, in parte pianeggiante e in parte molto scoscesa verso la SP 26 confinante che non agevolerebbe le fasi costruttive di un nuovo organismo edilizio con aumento dei costi,

il valore stimato verrà aggiustato come segue.

AGGIUSTAMENTO DEL VALORE DI STIMA UNITARIO

1. Aggiustamento per stato di uso	= 1,00
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero	= 1,00
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. (considerazioni sopra esposte circa le criticità riscontrate)	= 0,80
4. Aggiustamento complessivo del valore di stima	= 0,80
5. Valore di stima aggiustato = € 150,00/m ² x 0,80	= € 120,00/m ²
6. Valore di stima arrotondato	= € 120,00/m²

DETRAZIONI

Nessuna



CALCOLO VALORE DI STIMA

SC	Superficie Commerciale	m ²	600,00
VSU	Valore di Stima Unitario	€	120,00
VSP	Valore di Stima Previsionale	€	72.000,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	0,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	0,00
VSPC	Valore di stima previsionale corretto	€	€ 72.000,00
	Valore della quota del 50% messa in esecuzione		€ 36.000,00
		arrotondato a	€ 36.000,00
			diconsi euro "trentaseimila/00"

8.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dall'elenco delle formalità del 24/02/2021 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

Come da certificazione notarile del giugno 2012:

- **IPOTECA GIUDIZIALE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 122 del 28/01/2011.**
Atto giudiziario del Tribunale di ROMA (RM) da decreto ingiuntivo, Repertorio 25266/2010 del 01/12/2010, a favore di [REDACTED] con sede in ROMA, Codice fiscale 00411140585, contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva somma di € 20.000,00;
- **IPOTECA GIUDIZIALE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 585 del 11/04/2011.**
Atto giudiziario del Tribunale di MACERATA (MC) da decreto ingiuntivo, Repertorio 663/2011 del 08/04/2011, a favore di [REDACTED] A con sede in MACERATA (MC), Codice fiscale 01541180434, contro [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva somma di € 75.000,00;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. TRASCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 871 del 16/02/2012.** Atto giudiziario del Tribunale di FERMO (FM) da verbale di pignoramento immobili, Repertorio 1811/2011 del 08/11/2011, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), Codice fiscale 01791920448, contro [REDACTED]



Ad integrazione di quanto sopra, dal giugno 2012 al 24/02/2021:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE. ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 1152 del 19/10/2016.** Atto E [REDACTED] con sede in ROMA (RM), Repertorio 837/816 del 18/10/2016, a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale 13756881002, Via DELLA LIBERAZIONE 190 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), contro [REDACTED] per la complessiva somma di € 872.741,80;

e le seguenti ANNOTAZIONI A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI

- **N. 520 Registro Particolare del 26/05/2017** all'IPOTECA GIUDIZIALE 122/2011;
- **N. 523 Registro Particolare del 26/05/2017** all'IPOTECA GIUDIZIALE 585/2011;
- **NN. 431 e 439 Registro Particolare del 16/06/2020** sempre all'IPOTECA GIUDIZIALE 585/2011;

non riguardante però l'immobile della presente procedura esecutiva.

ALTIDONA, 25/02/2021

Il C.T.U.

Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)

